

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

**Uhrazovací funkce zástavního práva z pohledu soudobé praxe**  
**Reimburse function of the right of a lien from the perspective**  
**of contemporary practice**

Rigorózní práce

Konzultant: Doc. JUDr. Jiří Mikeš

Zpracovatel: Mgr. Michal Fraňo

Praha, březen 2011

## **Prohlášení**

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

V Praze

Michal Fraňo

## **Poděkování**

Děkuji panu doc. JUDr. Jiřímu Mikešovi za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování této rigorózní práce.

## Obsah:

Úvod .....	2
1. Obecný nástin .....	4
1.1. Vývoj a funkce zástavního práva .....	4
1.2. Platná právní úprava .....	5
1.3. Vybrané změny úpravy zástavního práva v posledním období .....	10
1.4. Zvláštnosti a úskalí zástavního práva k věcem movitým, hromadným a souborům věcí .....	12
2. Řízení o soudním prodeji zástavy .....	16
3. Vykonávací řízení .....	25
4. Prodej nemovité zástavy při výkonu rozhodnutí .....	39
4.1. Návrh .....	39
4.2. Účastníci .....	40
4.3. Nařízení výkonu .....	40
4.4. Součásti a příslušenství nemovitosti .....	42
4.5. Ocenění .....	43
4.6. Dražební vyhláška .....	47
4.7. Dražba .....	49
4.8. Rozvrh .....	54
5. Prodej movité zástavy .....	63
6. Veřejné dražby .....	75
6.1. Obecně k veřejným dražbám .....	75
6.2. Dražby nedobrovolné .....	77
6.3. Dražební jednání a nabytí vlastnictví k předmětu dražby .....	85
6.4. Uspokojení dražebních věřitelů .....	88
6.5. Odpovědnost za škodu .....	90
6.6. Žaloba na určení nepřipustnosti prodeje zástavy .....	92
7. Zpeněžení nemovité zástavy v insolvenčním řízení .....	95
8. Zajišťovací převod práva .....	104
8.1. Povaha zajišťovacího převodu práva .....	105
8.2. Převod a přechod vlastnického práva k předmětu zajištění a katastr nemovitostí ..	108
8.3. Defraudální převod vlastnického práva věřitelem na třetí osobu .....	109
8.4. Srovnání s problematikou platnosti převodu vlastnického práva na třetí osobu po odstoupení od původní kupní smlouvy .....	115
8.5. Uspokojení věřitele z převedeného práva .....	118
8.6. Střet zajišťovacího převodu práva s právem zástavním a nároky dalších věřitelů ..	123
8.7. Daňové souvislosti zajišťovacího převodu práva .....	124
9. Hodnota nemovité zástavy – zajišťovací funkce zástavního práva ve světle ekonomického vývoje .....	127
Závěr .....	131
Résumé .....	135
Seznam zkratk .....	136
Použitá literatura .....	137
Příloha I .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>
Příloha II .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>
Abstrakt .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>
Abstract .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>
Klíčová slova .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>

## Úvod

Předkládaná práce je projevem snahy jednak nabídnout souvislý přehled řízení směřujícího k realizaci uhrazovací funkce zástavního práva, jednak se pozastavuje u řady praktických otázek provázejících tento formálně dosti náročný proces. Vedle samotné problematiky zástavního práva obsahuje práce i odbočku k zajišťovacímu převodu práva, coby institutu zástavnímu právu nanejvýše blízkému. Jedná se však o výjimku potvrzující pravidlo, neboť ostatní text skutečně souvisí toliko se samotným právem zástavním, potažmo s procesem jeho realizace. Podrobnější pojednání o souvisejících problémech je pak věnováno toliko otázkám praktickým. Autorova povaha se totiž nesnoubí s pitváním otázek ryze akademických, pro právní praxi nadbytečných. Ne každý čtenář však musí souhlasit s tvrzením, že blíže rozebíraná problematika skutečně tíží právní praxi. Otázky typu zda zjišťování existence a trvání zástavního práva patří do řízení nalézacího, či teprve do řízení vykonávacího, jak ve své judikatuře předestřel Nejvyšší soud, se leckomu na první pohled může jevit jako pouhá teorie. Ostatně hranice mezi právní teorií a praxí je mnohdy mlhavá, pokud vůbec nějaká je. Již po svých skromných zkušenostech jsem hluboce přesvědčen, že jakákoli právní praxe postrádající pevný teoretický základ nemůže mít dlouhého trvání a je předurčena k neúspěchu. Přesto musím odkázat na výše uvedené, totiž že obsah této práce je skutečně veden snahou nesklouznout do nekonečných teoretických úvah odtržených od reálného života. Pokud si připomeneme, že právo je normativním systémem určujícím pravidla lidského chování, nelze snaze vyhnout se nepraktickému bádání ničeho zazlívát. Na druhou stranu nutno také přiznat, že pokud má být další text i jakýmsi průvodcem procesem realizace uhrazovací funkce zástavního práva, nelze se vyhnout ani tématům ne vždy aktuálním. Takovým tématem může být vymezení veškerých účastníků té které fáze řízení, či zmínka o opravných prostředcích. Ne každý jeden proces totiž všechny tyto otázky pojímá. Nicméně jejich absence při výkladu o daném tématu, by mohla vést k poznání zavádějícímu až mylnému. Předkládaná práce si proto klade za cíl nabídnout výklad právního života zástavního práva od vzniku až po jeho zánik krok za krokem. Je však nemožné v jednom souvislém textu absolvovat podrobný výklad všech institutů, které se na této cestě mohou vyskytnout. Kupříkladu taková problematika neplatnosti veřejné nedobrovolné dražby může být tématem

samostatné práce stejného rozsahu. Takové instituty jsou dále proto pouze povšechně zmíněné, aniž by jejich obsah byl podrobně rozebírán. Naopak jisté pozastavení se, je u institutů jako věci hromadné a soubor věcí, součásti a příslušenství nemovitostí, ocenění práv a závad váznoucích na nemovitosti a další. Opět s odkazem na praktický právní život lze předeslat, že meritem této práce je problematika zástavního práva k nemovitostem. Jednak se zástavní právo vyskytuje nejhojněji právě ve spojení s věcmi nemovitými, jednak právě toto spojení vyvolává celou řadu praktických otázek bez jednoznačných odpovědí. Poukázat na tyto otázky a v lepším případě i nabídnout odpovědi je primárním cílem této práce. Nakolik se shora vymezený záměr povedl, necht' laskavý čtenář při následujících řádcích posoudí sám.

# 1. Obecný nástin

## 1.1. Vývoj a funkce zástavního práva

Zástavní právo jako institut sloužící k zajištění nejrůznějších závazků má v historii soukromého práva své pevné místo a jeho využívání není ani dnes ničím výjimečným. Právě naopak. Výskyt zástavního práva v právních vztazích je neodmyslitelnou součástí soudobé společnosti. Instituty vývojově předcházející zástavní právo jsou známe již z dob práva římského. Nejprve se objevila tzv. fiducia, spočívající v prostém převodu vlastnického práva z dlužníka na věřitele, s tím že věc byla věřiteli rovněž odevzdána. Vedle toho se věřitel zavázal převést vlastnické právo zpět na původního vlastníka (remancipace), bude-li dluh splněn. Závazek věc remancipovat měl ovšem zpočátku pouze morální charakter. Později se objevivší pignus je praktičtější v tom, že u něj dochází pouze k odevzdání věci jako záruky věřiteli a odpadá u něj formalismus související s převodem vlastnictví. Vrchol vývoje zástavního práva v poměrech práva římského představuje hypotéka, jejíž nejpodstatnějším rysem, který ji odlišuje od již zmíněné fiducie a pignu je to, že zastavená věc až do případného nesplnění závazku zůstává dlužníkovi a tím pádem bylo možno tutéž věc použít k zajištění více závazků<sup>1</sup>. V současnosti se výrazu hypotéka užívá pro označení těch případů zástavního práva, kde zastavenou věcí je nemovitost. Česká právní historie zmiňuje zástavní právo u výkladu majetkových vztahů z počátku feudálního období a již zde je zástavní právo považováno za nejběžnější formu zajišťování závazků<sup>2</sup>. Po 2. světové válce se však zástavní právo na území tehdejšího Československa téměř vytratilo z běžného života. Zástavní právo, které do té doby na našem území téměř půldruhého století bylo součástí práva občanského kodifikovaného v rakouském Všeobecném občanském zákoníku z roku 1811 ještě občanský zákoník z roku 1950 ve své hlavě desáté upravoval tak, že jej alespoň teoreticky šlo využít k zajištění pohledávek ze závazkových právních vztahů. Občanský zákoník z roku 1964 se již

---

<sup>1</sup> KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. Římské právo. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. KINCL, Jaromír. Část druhá. Oddíl čtvrtý. Kapitola osmá, Zástavní právo, s. 202 n.

<sup>2</sup> MALÝ, Karel a kolektiv. Dějiny českého a československého práva do roku 1945. 1. vyd. Praha: Linde Praha, 1997. , s.117.

omezil jen na zástavní práva vznikající pouze ze zákona<sup>3</sup>. Smluvní zástavní právo pak zůstalo vyhrazeno jen pro mezinárodní obchodní styk a to díky zákonu č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu). Plné využití institutu zástavního práva bylo obnoveno až po roce 1989 novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.

Mezi formami zajištění závazku má zástavní právo, zejména když zástavou je věc nemovitá, nespornou výhodou spočívající ve stabilitě hodnoty poskytnuté záruky. Je historicky ověřeným faktem, že ceny nemovitostí jsou velmi dobře odolné jak proti času, tak proti hospodářským či politickým změnám. Tyto výhody jsou patrně zejména u pozemků. Právníkové učebnice shodně považují za funkce zástavního práva funkci zajišťovací a uhrazovací<sup>4</sup>. Zajišťovací funkci představuje hrozba ztráty zastavené věci v případě nesplnění dlužníkovra závazku. Tato hrozba zásadně časově spadá v jedno s existencí hlavního (původního) závazku. V případě dlužníkovra prodlení s plněním svého závazku se projeví uhrazovací funkce. Z výtěžku zpeněžení zastavené věci je uspokojen věřitel, jehož pohledávka zajištěna zástavním právem nebyla včas splněna. Právě realizaci uhrazovací funkce je věnován další text této práce. Další výklad bude věnován převážně právním vztahům k nemovitostem, neboť soudobá praxe spojuje zástavní právo nejčastěji právě s nemovitostmi. Zcela stranou však nezůstanou ani zvláštnosti zástavního práva ve vztahu k věcem movitým. Naproti tomu pojednání o zástavním právu k jiným majetkovým hodnotám jako jsou kupř. pohledávka, obchodní podíl, průmyslová práva atp. by překročilo přiměřený rozsah i zaměření této práce, a proto bude od něj upuštěno.

## ***1.2. Platná právní úprava***

Hmotněprávní základ realizace zástavního práva je v občanském zákoníku. Konkrétně se jedná o část druhou, hlavu třetí A, oddíl první, tedy §§ 152 až 174, samozřejmě ve spojení zejména s obecnými ustanoveními občanského zákoníku.

---

<sup>3</sup> § 495 odst.1, z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (v původním znění).

<sup>4</sup> Blaho v učebnici římského práva podává u funkcí zástavního práva ještě funkci subsidiární (podpůrný zdroj uspokojení věřitelovy pohledávky). REBRO, Karol, BLAHO Peter. *Rímske právo súkromné*. Vyd.: Obzor, 1991, BLAHO, Peter, XV. Kapitola. § 58. Záložné právo, s. 272.

Ohledně vzniku a existence zástavního práva je významný ten fakt, že zástavní právo jako takové nemůže vzniknout či existovat pouze samo o sobě. Z povahy věci tohoto institutu plyne, že musí zajišťovat a tedy stát vedle právního vztahu jiného, kde na jednom konci stojí oprávněný (věřitel) a na konci druhém povinný (dlužník). Jedná se o tzv. akcesorickou povahu zástavního práva, která vyjadřuje závislost jeho existence trvání právního vztahu hlavního neboli původního. Určitou korekci tohoto principu představuje §155 ObčZ, který umožňuje zajistit zástavním právem i pohledávky, které mají teprve v budoucnu vzniknout, ať už s určitostí, či v závislosti na splnění podmínky.

Možnosti vzniku zástavního práva v obecné rovině taxativně vymezuje § 156 odst. 1 ObčZ. V první řadě se jedná o smluvní ujednání, jež představuje nejtypičtější formu vzniku zástavního práva. Stejně jako u převodu vlastnického práva k nemovitostem, ani zde smlouva sama o sobě ke vzniku práva nestačí. Protože jedním z vůdčích principů věcných práv k nemovitostem je princip publicity, vyžaduje se i zde zápis takového práva do veřejné evidence. V českém právním řádu se jedná o vklad práva do katastru nemovitostí České republiky.<sup>5</sup> To znamená, že i u smluvního neboli dobrovolného vzniku zástavního práva se plně uplatní tzv. nauka o titulu a modu.<sup>6</sup> Zástavní smlouvou se zástavní právo nabývá, smlouva je tedy titulem. Z takové smlouvy vznikají účastníkům práva a povinnosti, vznik zástavního práva ale nastává až vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. Vklad do katastru tak představuje modus. To ovšem neplatí pro nemovité věci, které se neevidují v katastru nemovitostí.<sup>7</sup> Pro platný vznik zástavního práva k těmto věcem se vyžaduje zástavní smlouva sepsaná ve formě notářského zápisu a následný zápis do Rejstříku zástav (§35 NotŘ) vedeného Notářskou komorou České republiky (§ 156 odst. 3 a § 158 odst. 1 ObčZ). Praktický význam Rejstříku zástav v českém provedení je tématem, který by spolehlivě vystačil na samostatnou práci. Ke zvláštnostem tohoto institutu se v této práci ještě vrátíme (viz oddíl 1.4. této kapitoly). Na tomto místě tak pouze předešlu, že obsah Rejstříku zástav

---

<sup>5</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v platném znění.

<sup>6</sup> ŠVESTKA, Jiří, JEHLIČKA, Oldřich, ŠKÁROVÁ, Marta, SPÁČIL, Jiří a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. MIKEŠ, Jiří. s. 658.

<sup>7</sup> Které nemovitosti se v katastru evidují a které nikoli stanoví § 2 odst. 1 a 2 ve spojení s § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v platném znění.

navzdory své proklamované registrační a publikační funkci podléhá spíše pravidlům přísného utajení nežli pravidlům vyžadovaným jeho účelem.

Odlišný režim platí pro vznik zástavního práva na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu. V tomto případě vzniká zástavní právo již dnem nabytí právní moci takového rozhodnutí a v příslušné evidenci (katastr nemovitostí nebo Rejstřík zástav) se provede záznam s deklaratorním významem. Jako poslední možnost vzniku zástavního práva uvádí § 156 odst. 1 vznik zástavního práva ex lege, tedy ze zákona. Příkladem lze uvést zástavní právo pronajímatele nemovitosti na movitých věcech nájemce k zajištění nájemného dle § 672 odst. 1 ObčZ nebo zástavní právo vlastníků bytových jednotek k jednotce povinného vlastníka zajišťující dluh vlastníka jednotky na příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku dle § 15 odst. 3 ZOVb.

Pro případ vzniku zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu je vhodné upozornit na judikaturu Nejvyššího soudu, kde se hovoří, že „ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu k věci není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků, neboť nejde o případ hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák.“<sup>8</sup> Vliv ostatních spolumajitelů na změnu majitele zastaveného podílu však zůstává zachován i v případě, že dluh z takto zajištěného závazku nebude včas splněn. Předkupní právo spoluvlastníku totiž lze realizovat i při nedobrovolném prodeji zástavy (srov. §336j odst.1 OSŘ a §47 odst.12 ZOVD).

V situaci, kdy neuhrazená splatná pohledávka má být uspokojena zpeněžením zastavené nemovitosti, která byla během existence zástavního práva na ní váznoucího rozdělena na více samostatných věcí (např. rozdělení pozemku, či vznik samostatných jednotek v domě s byty a nebytovými prostory), je nutno mít na paměti, že každá z takto nově vzniklých nemovitostí je zatížena zástavním právem pro celou pohledávku v její původní výši a nikoli jen pro její poměrnou část, jak by se mohlo nabízet. Za takovéto situace se pak dále postupuje podle ustanovení upravujících vespolné (simultánní) zástavní právo.

---

<sup>8</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu publikovaný pod č. 12/2000 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, sp. zn. 2 Cdon 339/97.

Občanský zákoník pro případ, že pohledávka zajištěna zástavním právem není splněna včas, anebo je po své splatnosti splněna jen částečně, či není-li splněno její příslušenství, umožňuje zástavnímu věřiteli v § 165 uspokojit tuto svojí pohledávku z výtěžku zpeněžení zástavy. Způsoby zpeněžení zástavy jsou pak taxativně stanoveny v § 165a ObčZ a jsou toliko dva – veřejná dražba a soudní prodej zástavy.

Zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě upravuje zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zejména pak jeho část třetí pojmenována „Dražby nedobrovolné“. Tento zákon je dalším výrazem vůle zákonodárce zjednodušit postup zástavního věřitele ve snaze vymoci svou zajištěnou pohledávku. Veřejné dražby organizuje dražebník, jímž je osoba, která má k této činnosti příslušné živnostenské oprávnění. Dražebníkem je tak osoba soukromého práva, co mimo jiné znamená, že veřejné dražby jsou prováděny mimo sféru veřejné správy. Výjimka je přípustná v případě, že jde o majetek územních samosprávných celků nebo státu, kdy dražebníkem může být i územní samosprávný celek nebo příslušný orgán státní správy. Z logiky věci je však zmíněná výjimka možná pouze u dražeb dobrovolných. Dražba nedobrovolná je dražba prováděná na návrh dražebního věřitele, jímž je osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem k předmětu dražby. Nikdo další již podle platné právní úpravy nemůže být navrhovatelem nedobrovolné dražby. Do 1. září 2006, kdy nabyl účinnosti zákon č. 315/2006, který novelizuje ZOVD, měli postavení dražebního věřitele a tedy právo navrhnout nedobrovolnou dražbu také věřitelé, jejichž pohledávky jsou zajištěny omezením převodu nemovitosti nebo zadržovacím právem, správce daně, správy sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny provádějící veřejné zdravotní pojištění, jejichž pohledávky se uspokojují v dražbě. Podrobnějšímu pojednání o veřejné nedobrovolné dražbě je věnována samostatná kapitola této práce.

Výraz „soudní prodej zástavy“ podle § 165a odst. 1 ObčZ je třeba vykládat extenzivně. Nejde totiž jen o dražbu prováděnou soudy jako takovými postupem podle OSŘ, ale možná je i exekuce (dražba) prováděná soudními exekutory na základě zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. Soudní exekutor je fyzická osoba splňující předpoklady podle exekučního řádu, kterou stát pověřil exekutorským úřadem. V rámci pověření

exekutorským úřadem exekutor provádí nucený výkon exekučních titulů a další činnost podle exekučního řádu. Jedním ze způsobů provedení exekuce ukládající zaplacení peněžité částky je i prodej zástavy. Exekuci prodejem zástavy lze pro zajištěnou pohledávku provést prodejem zastavených movitých věcí a nemovitostí § 59 odst. 3 EŘ). Nestanoví-li exekuční řád jinak (§ 66 až 68 EŘ), použijí se na provádění exekuce prodejem movitých věcí a nemovitostí přiměřeně ustanovení OSŘ upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí (§ 69 EŘ).

Na první pohled čistě akademickou se může jevit otázka, jak má postupovat zástavní dlužník, který není zároveň dlužníkem hlavního (zajištěného) závazku, v případě, že věc, kterou poskytl k zajištění hlavního závazku, byla zpeněžena právě za účelem uspokojení takto zajištěné pohledávky. Zodpovězení toho, zda má takto „postížený“ zástavní dlužník postupovat analogicky jako ručitel, který uhradil dluh za který ručil, nebo zda spadá tento případ pod institut bezdůvodného obohacení má praktický význam v tom, že v každém z těchto dvou možných postupů se uplatní různá promlčecí doba. Zatímco právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení se promlčí za dva roky (subjektivní promlčecí doba), v případě postupu ručitele vůči dlužníkovi, za kterého splnil jeho dluh, se uplatní obecná promlčecí doba, která je u občansko právních vztahů tříletá a u obchodně právních vztahů čtyřletá. Pod bezdůvodné obohacení nespádají situace, na které dopadá zvláštní úprava. V ObčZ se jedná o ustanovení § 511, § 550 a § 569. Právě proto, že pro případy realizace zástavního práva žádná takováto zvláštní úprava neexistuje, je na místě aplikovat ustanovení o bezdůvodném obohacení. Také proto, že ustanovení o bezdůvodném obohacení lze na postup zástavního dlužníka vůči dlužníku hlavního závazku aplikovat bez jakýchkoli omezení či jiných úskalí, tedy nejedná se o legislativní mezeru, není důvod uchýlovat se k analogickému užití jiných (obdobných) ustanovení.<sup>9</sup>

Kvůli nejednotnému užívání pojmů označujících subjekty a předmět zástavního práva je nezbytné učinit na tomto místě ještě krátkou poznámku ohledně terminologie. Osoba zástavního věřitele je totožná s věřitelem zajištěného závazku a ani po přechodu

---

<sup>9</sup> Shodně KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a kolektiv. Občanské právo hmotné. Svazek I. 3. aktualiz. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2002. Mikeš, Jiří, s. 392.

či převodu zajištěné pohledávky na jinou osobu tomu není jinak. Jiná situace může nastat na straně dlužníka. Dlužníkem je ten, kdo je povinen splnit hlavní (zajištěný) dluh, zatímco zástavní dlužník někdy označován též jako zástavce je ten, komu patří věc zatížená zástavním právem. V podrobnostech pak lze dále terminologicky odlišit zástavce, jakožto vlastníka zástavy v době vzniku zástavního práva a zástavního dlužníka, coby aktuálního vlastníka zástavy. Platný právní řád nijak nebrání tomu, aby zástavcem a zástavním dlužníkem byla osoba zcela odlišná od osoby obligačního dlužníka. Pokud se jedná o pojem „zástava“, toho se někdy užívá promiscue s výrazem „zástavní právo“ a jindy zase k označení věci zatížené zástavním právem. Dále v této práci bude od zaměňování obou pojmů upuštěno a výrazu „zástava“ bude užíváno pouze pro označení nemovitosti zatížené zástavním právem.<sup>10</sup>

### ***1.3. Vybrané změny úpravy zástavního práva v posledním období***

Jak již bylo výše zmíněno, občanský zákoník, t.j. zákon č. 40/1964 Sb. ve svém původním znění omezil vznik zástavního práva pouze na případy vzniku ex lege. Tento stav přetrval až do 1.ledna 1992, tedy do účinnosti novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Pro právní vztahy řídící se hospodářským zákoníkem, tedy zákonem 109/1964 Sb., zavedla možnost smluvního vzniku zástavního práva již novela provedena zákonem č. 103/1990 Sb. účinná od 1. května 1990. Hospodářský zákoník byl však od 1. ledna 1992 nahrazen novým kodexem – obchodním zákoníkem, který těžiště úpravy zástavního práva přenechal občanskému zákoníku a sám ji pouze částečně modifikoval v oddíle nazvaném „Některá ustanovení o zástavním právu“ (§ 297 a nasl. zákona č. 513/1991 Sb. v původním znění). Ve svých přechodných ustanoveních obchodní zákoník stanovil, že tímto zákonem (obchodním zákoníkem) se řídí právní vztahy, které vznikly ode dne jeho účinnosti. Právní vztahy vzniklé přede dnem účinnosti tohoto zákona (před 1.lednem 1992) a práva z nich vzniklá se řídí dosavadními předpisy. V tomto ohledu je nutné znát rozhodnutí Nejvyššího soudu (sp. zn. 21 Cdo 1975/98), ze kterého vyplývá, že zástavní právo zřízené na základě úpravy hospodářského zákoníku nemá věcně právní povahu a má pouze obligační právní

---

<sup>10</sup> Obdobně také ŠVESTKA, Jiří, JEHLIČKA, Oldřich, ŠKÁROVÁ, Marta, SPÁČIL, Jiří a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. MIKEŠ, Jiří, s. 649.

účinky, tzn., že změnou vlastníka zastavené věci se nestává z nového nabyvatele zástavní dlužník<sup>11</sup>.

Úprava zástavního práva v občanském zákoníku provedena zákonem č. 509/1991 byla později pozměněna další novelou a to zákonem č. 165/1998 Sb. s účinností od 1. září 1998. Tato novela se dotkla i ustanovení o prodeji zástavy v občanském soudním řádu. Zástavnímu věřiteli umožnila navrhnout u soudu prodej zástavy a uspokojit se z výtěžku prodeje zástavy, aniž by mu musela být pohledávka přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo jiným titulem<sup>12</sup>.

Zákonem č. 367/2000 Sb. byla opět s účinností k 1. lednu 2001. novelizována ustanovení občanského zákoníku i občanského soudního řádu upravující zástavní právo. Kromě toho byla tímto zákonem zcela zrušena úprava zástavního práva v obchodním zákoníku. Podle přechodných ustanovení této novely, zástavní práva, jejichž rozsah byl vymezen přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, zůstávají zachována se všemi účinky podle dosavadní právní úpravy, avšak uspokojení ze zástavy se již řídí tímto zákonem.

V důsledku těchto nikoli nepatrných změn právní úpravy zástavního práva a jeho realizace vznikla komplikovaná otázka časové působnosti. Vyčerpávající řešení časové působnosti novel upravujících zástavní právo podává judikatura Nejvyššího soudu, konkrétně rozhodnutí publikovaná pod č. 34/2001 a 24/2003 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.

1. ledna 2002 nabytí účinnosti zákon č. 317/2001 Sb., který opět ve značném rozsahu novelizuje úpravu zástavního práva jak v občanském zákoníku, tak v občanském soudním řádu. Kromě jiného, vágní formulaci § 152 ObčZ – „uspokojení ze zástavy“ nahradil přesnějším textem – „uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy“, zřídil Rejstřík zástav vedený Notářskou komorou České republiky, žalobu namítající nepřipustnost dražby (§ 166 ObčZ) proti zástavnímu věřiteli navrhuujícímu zpeněžení

---

<sup>11</sup> KOCINA, Jan. Zástavní právo v České republice po poslední novelizaci. *Bulletin advokacie*, roč. 2002, č. 5, s.22.

<sup>12</sup> Tamtéž.

zástavy omezil jen na případy veřejné dražby a významně pozměnil ustanovení o řízení o soudním prodeji zástavy (§ 200y a násl. OSŘ). Zákon č. 317/2001 Sb. je prozatím posledním významným legislativním zásahem do ustanovení občanského zákoníku a občanského soudního řádu přímo upravujících zástavní právo. Poté ještě ustanovení občanského zákoníku o zástavním právu pozměnila novela provedená zákonem č. 315/2006 Sb., která v § 166 ObčZ pro případ žaloby na určení nepřipustnosti prodeje zástavy ve veřejné dražbě rozšířila okruh pasivně legitimovaných osob o dražebníka a pozměnila lhůtu pro podání této žaloby. Dlužno dodat, že ustanovení § 166 odst. 2 a 3 se v důsledku posléze uvedené novely staly logicky rozpornými (k tomu viz blíže stať 6.6.)

#### ***1.4. Zvláštnosti a úskalí zástavního práva k věcem movitým, hromadným a souborům věcí***

Pro smluvní vznik zástavního práva k movité věci zákon primárně předpokládá její odevzdání zástavnímu věřiteli (§ 157 odst. 2 ObčZ). V zástavní smlouvě lze také dohodnout, že toto bude nahrazeno předáním věci třetí osobě do úschovy nebo ke skladování (§ 157 odst. 3 ObčZ). Sepsáním zástavní smlouvy a předáním movité věci zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě je vznik zástavního práva perfektní (samozřejmě za předpokladu, že došlo i k platnému vzniku hlavního neboli zajišťovaného závazku). Jinak je tomu tehdy, má-li vzniknout smluvní zástavní právo k movité věci, aniž by tato byla odevzdána zástavnímu věřiteli či za tím účelem třetí osobě, a stejně tak má-li vzniknout zástavní právo k věci hromadné, k souboru věcí anebo k nemovitosti, která není předmět evidence v katastru nemovitostí. V posledně uvedených případech vzniká zástavní právo zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky (dále jen „Rejstřík zástav“) a zákon pro zástavní smlouvu vyžaduje formu notářského zápisu. Posléze jmenovaný způsob vzniku zástavního práva, jakož i samotné předměty zástavního práva vyžadují na tomto místě několik poznámek.

O tom co je Rejstřík zástav a co je jeho obsahem pojednává ustanovení § 35b NotŘ, z jehož prvního odstavce se dovídáme, že se jedná o neveřejný seznam, v elektronické podobě, který vede, provozuje a spravuje Notářská komora České

republiky. Již zde se nabízí otázka, proč jde o seznam neveřejný, když jeho smyslem je publicita omezení vlastnického práva k zástavě. Nejedná se však o neveřejný seznam v pravém smyslu. Každý, kdo osvědčí právní zájem nebo komu udělí vlastník zástavy písemný souhlas, má nárok na vydání opisu nebo výpisu z Rejstříku zástav nebo potvrzení o tom, že v něm určitá věc, hromadná věc nebo soubor věcí není evidována jako zástava. Opis, výpis nebo potvrzení vydá kterýkoli notář. S trochou ironie se chce říct, že odpověď na důvody tohoto tajemného způsobu publicity existence zástavních práv nabízí vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 196/2001 Sb., o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví.<sup>13</sup>

Jak již bylo řečeno, předmětem zástavního práva může být i věc hromadná či soubor věcí. Ustanovení § 153 odst. 1 ObčZ shodně s ustanovením § 5 odst. 2 ObchZ uvádí jako věc hromadnou podnik. Souborem věcí pak lze rozumět knihovnu, zvířecí stádo, sbírku známek apod. Z povahy věci je zřejmé, že v průběhu času taková hromadná věc či soubor věcí doznává kvalitativních nebo kvantitativních změn. Tyto okolnosti pak kladou značné nároky na text zástavní smlouvy a následný zápis do rejstříku zástav. Příliš strohé a obecné označení takového předmětu zástavy by totiž mohlo snadno připravit zástavního věřitele o veškeré výhody ze zajištění závazku plynoucí. Snížení hodnoty předmětu zástavy způsobené například nevýhodným výprodejem zásob zboží podniku či úhynem části stáda dobytka lze de iure postihnout aplikací ustanovení § 163 ObčZ. Co však v případě, kdy dlužník kromě takto znehodnoceného podniku či stáda nemá další majetek? Povinnost dlužníka doplnit zajištění závazku, resp. ex lege nastalá splatnost nezajištěné části pohledávky se v takovém případě stává pouhou proklamací práv zástavního věřitele. Další nebezpečí v sobě skrývá i samotná identifikace souboru věcí. Málo precizní označení takové zástavy může v konečném důsledku zmařit uhrazovací funkci zástavního práva, když s odstupem času nebude zástavní věřitel, a potažmo ani soud, schopen spolehlivě určit, která konkrétní věc ještě je zástavou a která již nikoli. Nastíněnou situaci nijak neulehčuje ani obsah Rejstříku zástav. Postup při provádění a náležitosti zápisů do Rejstříku zástav stanoví stavovský předpis Notářské komory MS 08/2007, kterým se

---

<sup>13</sup> Odměna notáře za zápis do Rejstříku zástav činí 200 Kč, za výmaz 500 Kč (činí-li výmaz notář, který sepsal zástavní smlouvu) anebo 800 Kč (činí-li výmaz notář, který zástavní smlouvu nese-psal), za změnu údajů v Rejstříku zástav 200 Kč a za vydání opisu, výpisu nebo potvrzení 150 Kč.

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) přijatý v souladu s ustanovením § 35b odst. 8 NotŘ. Tento předpis v § 5 klade na označení zastavené hromadné věci a souboru věcí tyto nároky: „*Je-li zástavou hromadná věc nebo soubor věcí, jejich označením se rozumí jejich obvyklé souhrnné pojmenování (například podnik, stádo krav, provozovna, zásoby obilí, sbírka poštovních známek) a další údaje uvedené o hromadné věci nebo souboru věcí v zástavní smlouvě nebo v rozhodnutí soudu nebo správního úřadu. Tímto údajem se rozumí zejména místo, kde se hromadná věc nebo soubor věcí nalézá.*“ Základním východiskem pro označení zástavy v Rejstříku zástav jsou tedy údaje uvedené v zástavní smlouvě (příp. v rozhodnutí, kterým se zástavní právo zřizuje). Samozřejmě, stěží lze notářům ukládat, aby při provádění zápisů do Rejstříku zástav nahrazovali a doplňovali projevy vůle smluvních stran zástavní smlouvy a upřesňovali označení zástavy. Na druhou stranu však nic nebrání tomu, aby v případě nedostatečného označení zástavy, notář smluvní strany (především zástavního věřitele) poučil o možném riziku plynoucím z takového označení. Vyloučit nelze ani neplatnost zástavní smlouvy pro neurčité označení předmětu zástavy jakožto podstatné náležitosti takové smlouvy (§ 37 odst. 1 ObčZ). Tím spíše, když se jedná o notáře, který dal zástavní smlouvě formu notářského zápisu. Jedním dechem však k uvedenému nutno dodat, že provést spolehlivé označení zastavené hromadné věci či souborů věcí, tak aby případné defraudační jednání zástavního dlužníka směřující ke snížení hodnoty zástavy bylo co nejvíce ztíženo, je úkolem z povahy věci často nemožným. Smysl zástavního práva k souboru věcí a k věci hromadné totiž vylučuje vyčerpávající jmenovité označení jednotlivých věcí tvořících onen soubor či věc hromadnou. Jiné způsoby označení však s sebou již zákonitě nesou všechna zmíněná rizika. Významný kvalitativní i kvantitativní úbytek může u věci hromadné či souboru věcí vzniknout i bez zavinění zástavního dlužníka. Takové riziko zástavního věřitele nelze vyloučit ani sebelepším smluvním ujednáním. Z pohledu zástavního věřitele proto nelze než doporučit, aby k zajištění závazku zřízením zástavního práva k věci hromadné a k souboru věcí bylo přistupováno až po vyčerpání ostatních možností zřízení zástavního práva, případně aby toto nebylo jediným zajištěním závazku.

Formulář Rejstříku zástav pro zápis věci hromadné a souboru věcí lze nalézt v příloze II této práce. Formulář obsahuje pole pro obvyklé souhrnné označení i pole pro další popis evidované věci hromadné či souboru věcí. V tomto dalším poli lze označení zástavy precizovat tak, aby její identifikace byla možná i s odstupem času po provedení zápisu.

## 2. Řízení o soudním prodeji zástavy

Soudní prodej zástavy se uskutečňuje ve dvou fázích. V první fázi je to řízení o soudním prodeji zástavy, jež je zahájeno na základě žaloby zástavního věřitele. Druhou fází, již výkon rozhodnutí prodejem zástavy, lze realizovat jen za předpokladu, že v první fázi soud žalobě zástavního věřitele usnesením vyhověl. Již zmíněný zákon č. 367/2000 Sb. (novela občanského zákoníku i občanského soudního řádu, která významně upravuje hmotněprávní i procesněprávní stránku realizace zástavního práva) umožnil zástavnímu věřiteli získat exekuční titul pro zpeněžení zástavy ve zvláštním řízení vyhrazeném právě pro zástavní věřitele. Tato úprava si klade za cíl zjednodušit a urychlit proces vymáhání pohledávek zajištěných zástavním právem. Jedná se o řízení o soudním prodeji zástavy, systematicky včleněno na samý konec hlavy páté části třetí OSŘ. Již k 1. lednu 2002 doznala tato úprava několik významných změn díky novelizaci zákonem č. 317/2001 Sb. Rovněž tyto změny budou v následujících řádcích zmíněny.

Řízení o soudním prodeji zástavy je zahájeno na základě žaloby, kterou se zástavní věřitel domáhá nařízení soudního prodeje zástavy. Podle původního znění § 200y OSŘ (tedy ve znění zákona č. 367/2000 Sb.) podával zástavní věřitel „návrh“ na soudní prodej zástavy. Zákonem č. 317/2001 Sb. byl tento „návrh“ nazván „žalobou“, nicméně na tom, že meritorní rozhodnutí v tomto řízení má formu usnesení, se nic nezměnilo. Za pozornost stojí také fakt, že důvodová zpráva k zákonu č. 317/2001 Sb. o ustanoveních tohoto zákona, která přímo novelizují řízení o soudním prodeji zástavy, mlčí. Takže se z ní nelze mimo jiné dovědět ani to, proč se řízení, systematicky zařazeno mezi řízení nesporná, zahajuje žalobou. Každopádně, protože řízení o soudním prodeji zástavy je zahájeno na základě žaloby, musí mít návrh (žaloba) zástavního věřitele náležitosti vymezené jak v § 42 odst. 4, tak v § 79 odst. 1 a 2 OSŘ. Toto řízení ovšem nelze zahájit, neumožňují-li zvláštní předpisy soudní prodej zástavy (§ 200y odst. 1 OSŘ i.f.). Na případy, kdy zástavou je věc nemovitá, však žádné zvláštní předpisy zakazující soudní prodej zástavy nedopadají. I když žalobci zpravidla půjde o vymožení peněžitého plnění, soudní poplatek nečiní 4% z částky představující pohledávku, jež má být uspokojena. Soudní poplatek u tohoto řízení je stanoven paušálně ve výši 3.000 Kč za každou nemovitost, již se žaloba týká (Sazebník poplatků,

tj. příloha zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, položka 2/a a poznámka č. 3 k položkám 1 a 2). Ve většině případů tak zástavní věřitel zaplatí soudní poplatek mnohem nižší, než by platil v případě „běžné“ žaloby o zaplacení.

Ve druhém odstavci §200y OSŘ stojí, že účastníky řízení jsou zástavní věřitel a zástavní dlužník. Takto zúžený počet účastníků je důsledkem novely, která z tohoto okruhu vyřadila dlužníka. Tato změna byla zřejmě vedena snahou zrychlit a zjednodušit řízení. Konec konců v tomto řízení se otázka zániku zajištěné pohledávky např. jejím splněním nezkoumá (srov. další výklad), takže i absence dlužníka ve výčtu účastníků je z tohoto pohledu pochopitelná. Ovšem i v případě, že dlužník či zástavce (osoba, jež zatížila svou věc zástavním právem, ale později vlastnictví k této věci převedla na další osobu, takže zde již není zástavním dlužníkem) je osobou odlišnou od zástavního dlužníka, má možnost vstoupit do řízení v pozici vedlejšího účastníka (§ 93 OSŘ). Protože účastenství v řízení o soudním prodeji zástavy se řídí tzv. druhou definicí účastenství vyjádřenou v § 94 odst. 2, nesprávné označení zástavního dlužníka v žalobě není důvodem pro zamítnutí žaloby. V takovém případě soud dále jedná s osobou, o níž zjistí, že je skutečným zástavním dlužníkem.<sup>14</sup>

Ustanovení § 200y OSŘ ve znění před novelou řešilo ve druhém odstavci místní příslušnost soudu pro toto řízení. Vypuštěním tohoto textu při novelizaci se nic dramaticky nezměnilo, protože jeho znění odpovídalo obecné úpravě místní příslušnosti (§ 84 a násl. OSŘ), kterou je nutné dnes, při absenci zvláštní úpravy, aplikovat. Jediný rozdíl je v tom, že v původním znění tohoto paragrafu bylo řešení i pro případ, že zástavu tvoří více nemovitostí. Za této situace stačilo žalobci (zástavnímu věřiteli) podat jeden návrh u kteréhokoli příslušného soudu. Při absenci této výjimky je dnes třeba postupovat výhradně podle obecných pravidel pro určení místní příslušnosti, která však takovéto zjednodušení neumožňují [srov. § 88 písm. g) a § 89 odst. 1 OSŘ]. Přitom za situace, kdy jedna pohledávka je zajištěná zastavením nemovitostí nacházejících se v různých soudních obvodech, ovšem ve vlastnictví téhož majitele (zástavního dlužníka), není nejmenší důvod vést za stejným účelem ohledně každé nemovitosti

---

<sup>14</sup> BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, str.1020.

samostatné soudní řízení. Důvod vypuštění této výjimky z § 200y OSŘ nezmiňuje ani důvodová zpráva k novele, kterou tak bylo učiněno (zákon č. 317/2001 Sb.). Každopádně lze v této změně jen těžko najít krok ke zjednodušení, či zrychlení řízení, ačkoli právě to bylo vůdčí ideou zavedení institutu řízení o soudním prodeji zástavy do občanského soudního procesu. Věcná příslušnost se určí podle § 9 odst. 1 OSŘ, tedy řízení o soudním prodeji zástavy povede v prvním stupni okresní, resp. obvodní soud.

V ustanovení § 200z odst. 1 OSŘ uvedený výčet toho, co musí zástavní věřitel doložit (ne prokázat!), aby soud jeho žalobě vyhověl, tedy nařídil prodej zástavy, je taxativní. O úplnosti tohoto výčtu svědčí nejenom gramatický a syntaktický výklad zmíněného ustanovení, ale také rozhodnutí Nejvyššího soudu publikované pod číslem 37/2005 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek<sup>15</sup>. Podle tohoto rozhodnutí v řízení o soudním prodeji zástavy jako první fázi soudního prodeje zástavy soud zkoumá pouze to, zda zástavní věřitel doložil zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě, jejíž prodej navrhuje, a kdo je zástavním dlužníkem. Jiné další skutečnosti nejsou – jak vyplývá z ustanovení 200z OSŘ – v tomto řízení významné. Uvedené rozhodné skutečnosti současně nemusí být v řízení o soudním prodeji zástavy prokázány. Pro nařízení prodeje zástavy postačuje, budou-li listinami nebo jinými důkazy osvědčeny, tedy jeví-li se z předložených listin nebo jiných důkazů alespoň jako pravděpodobné. Toto rozhodnutí se rovněž vypořádává s možností, že pohledávka zajištěná zástavním právem k věci, jejíž prodej je navrhován, již zanikla. V Rozhodnutí se uvádí: „*Domnívá-li se zástavní dlužník, že zajištěná pohledávka sice vznikla, ale že již zanikla (například splněním, započtením apod.) a že tím zaniklo i zástavní právo podle § 170 odst. 1 písm. a) ObčZ, nejde o způsobilou obranu proti žalobě na nařízení soudního prodeje zástavy, ale jen o důvod k podání návrhu na zastavení výkonu rozhodnutí nařízeného prodeje zástavy podle ustanovení § 268 odst. 3 OSŘ.*“ Tedy jinak řečeno „*tvrzením zástavního dlužníka o zániku zajištěné pohledávky se nelze zabývat, neboť tato otázka není v řízení o soudním prodeji zástavy pro rozhodnutí o žalobě významná*“. Uvedený postup je nepochybně nutné aplikovat i pro další případy zániku zástavního práva. Zde tak Nejvyšší soud učinil jednoznačný, ne-li přímo radikální výklad § 200z odst. 1 OSŘ. Ve smyslu tohoto rozhodnutí mají soudy – nechtějí-li rozhodovat v rozporu s názorem

---

<sup>15</sup> Sp. zn. 21 Cdo 1467/2004

Nejvyššího soudu – žalobě vyhovět už na základě pouhého doložení skutečnosti, že zajištěná pohledávka i zástavní právo kdysi vznikly a žalovaný kdysi zástavním dlužníkem byl. Zjištění, zda-li tento stav přetrvává i v době, kdy soud o žalobě rozhoduje (§ 167 odst. 2 a § 154 odst. 1 OSŘ), má zde být ponecháno stranou. Nakolik může být takový postup přínosem pro soudní prodej zástavy jako celek se jeví přinejmenším sporné. Na jedné straně tím, že pouhé osvědčení – tedy ne prokazování – v § 200z odst. 1 OSŘ taxativně uvedených skutečností (zajištěná pohledávka, zástavní právo k zástavě a kdo je zástavním dlužníkem) je dostačujícím podkladem pro vydání meritorního rozhodnutí v řízení o soudním prodeji zástavy, jsou možnosti jak toto řízení protahovat značně omezené. Zástavní věřitel tak může získat usnesení, jímž se nařizuje prodej zástavy v relativně krátkém čase. Na druhou stranu nelze přehlížet fakt, že dřív, než bude moci být toto usnesení vykonáno, budou muset být veškeré pochybnosti týkající se oprávněnosti prodeje zástavy - zejména ty, které zpochybňují existenci zástavního práva – odstraněny v následující fázi prodeje zástavy, tedy při výkonu rozhodnutí. Zastavení výkonu rozhodnutí z důvodu zániku zástavního práva podle § 268 odst. 3 OSŘ může předcházet zdlouhavé a obtížné dokazování. Toto dokazování, které odpadá z fáze první (řízení o soudním prodeji zástavy), se jenom přesune do fáze druhé (výkon rozhodnutí). V případě, že zástavní dlužník prokáže, nebo soud jiným způsobem zjistí, že zástavní právo zaniklo, výkon rozhodnutí bude muset být zastaven. Za situace, kdy zástavní právo zaniklo dříve, než byl nařízen prodej zástavy podle ustanovení § 200z OSŘ, je namístě položit si otázku, jaký smysl mělo upustit od prokazování existence zástavního práva v řízení o soudním prodeji zástavy (první fáze soudního prodeje zástavy), aby následně bylo zahájeno řízení vykonávací (druhá fáze soudního prodeje zástavy), jehož přirozený účel a smysl nebude naplněn, protože musí být zastaveno. Podobná situace vznikne i v případě, že se zástavní věřitel rozhodne pro zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě ( § 36 a násl. ZOVD) poté, co soud v řízení o soudním prodeji zástavy nařídil zpeněžení zástavy. Bude-li se chtít zástavní dlužník bránit tomuto zpeněžení, musí žalovat zástavního věřitele a dražebníka podle ustanovení § 166 Občz. To znamená, že zjišťování například toho, zda zástavní právo již zaniklo nebo ne, bude znova přesunuto do jiného řízení. Proto lze vedle výtek v odborné literatuře již učiněných<sup>16</sup>, a se kterými nelze než souhlasit, poukázat i na to, že

---

<sup>16</sup> WINTEROVÁ, Alena, MIKEŠ, Jiří. Nad jedním rozhodnutím. *Právní fórum*, 2007, roč. 4., č.1, s. 23.

důsledkem rozhodování o soudním prodeji zástavy zohledňujícího zmíněný názor Nejvyššího soudu může být i zbytečné prodloužení soudního procesu (místo vedení jednoho řízení nutno vést i řízení druhé - exekuční), což samozřejmě kromě času vyžaduje i další náklady. Dále lze v uvedeném postupu za určitých okolností spatřovat i zcela zbytečný zásah do vlastnického práva. Za situace, kdy soud vyhoví žalobě na nařízení soudního prodeje zástavy, ačkoli je zřejmé, že zástavní právo již zaniklo (protože takový postup je konformní s judikaturou Nejvyššího soudu), může „zástavní věřitel“ následně podat návrh na výkon rozhodnutí a soud výkon rozhodnutí nařídit bez slyšení povinného (§ 253 odst. 1 OSŘ). Povinný (domnělý zástavní dlužník) tak má možnost bránit se návrhem na zastavení výkonu rozhodnutí až po té, co mu bylo doručeno usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, které mu zakazuje předmětnou nemovitost převádět i zatěžovat (§ 335b odst. 1 OSŘ). Po dobu než bude výkon rozhodnutí zastaven, je vlastník dotčené nemovitosti omezen ve výkonu vlastnického práva, aniž by pro takové omezení existoval rozumný důvod.

Meritorní rozhodnutí v řízení o soudním prodeji zástavy může soud učinit bez nařízení jednání buď za podmínek uvedených v § 115a OSŘ, anebo jsou-li skutečnosti rozhodné pro nařízení prodeje zástavy (zajištěná pohledávka, zástavní právo a kdo je zástavním dlužníkem) doloženy listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány nebo veřejnými listinami notáře. Pro tento účel bude listinou vydanou státním orgánem např. rozhodnutí soudu, či správního úřadu, nebo výpis z katastru nemovitostí. Listinou ověřenou státním orgánem bude především smlouva, na níž budou podpisy účastníku legalizovány krajským nebo obecním úřadem, či notářem a veřejnou listinou notáře například notářský zápis nebo listina notářem legalizována. V případě, že soud využije možnosti rozhodnout, aniž by nařizoval jednání, stačí, když zástavnímu dlužníkovi doručí žalobu (§ 79 odst. 3 OSŘ) až s rozhodnutím o věci samé<sup>17</sup>. Z logiky věci je zřejmé, že tento postup není možný, rozhodne-li soud bez jednání na základě ustanovení § 115a OSŘ.

V praxi nejsou zřídka případy, kdy smlouva, na jejímž základě vznikl hlavní závazek, je na samostatné listině, která nesplňuje podmínky listiny vydané nebo ověřené

---

<sup>17</sup> Tento závěr je vyjádřen v usnesení Krajského soudu v Hradci Králové publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 11/2005, Sp. zn. 23 Co 672/2003

státními orgány nebo veřejné listiny notáře, a titulem pro vznik zástavního práva je jiná listina – zástavní smlouva, která již tyto podmínky splňuje. V takových případech je pravidlem, že zástavní smlouva – z důvodu akcesorické povahy zástavního práva – znovu přejímá (opakuje) obsah a předmět hlavního závazku, který zajišťuje. Po podání žaloby na nařízení soudního prodeje zástavy je pak soudce postaven před otázkou, jestli lze na základě těchto listin rozhodnout postupem podle § 200z odst. 2 OSŘ bez nařízení jednání. Jinak řečeno, jde o to, jestli zástavní smlouva – sepsaná například ve formě notářského zápisu - do jejíhož obsahu byl znova vtělen hlavní závazek, může obstát jako listina prokazující kromě zástavního práva i samotnou zajištěnou pohledávku. Soudní praxe se zatím kloní k tomu, aby ve věci bylo nařízeno jednání, protože nejsou splněny podmínky § 200z odst. 2 OSŘ. Názory na tento problém i samotná praxe se pochopitelně mohou různit tím spíše, když v této věci neexistuje sjednocující judikatura Nejvyššího soudu.

Nejen ze systematického zařazení do hlavy páté části třetí OSŘ, ale také z důvodové zprávy k zákonu 367/2000 Sb. je patrné, že na řízení o soudním prodeji zástavy má být nahlíženo jako na řízení nesporné. A to i přesto, že toto řízení není uvedeno v ustanovení § 120 odst. 2 OSŘ a zahajuje se pouze na základě žaloby zástavního věřitele. Naproti tomu rozhodnutí o věci samé má formu usnesení. Podle původní úpravy řízení o soudním prodeji zástavy (znění před novelou zákonem č. 317/2001 Sb.) bylo toto usnesení vykonatelné nejdříve uplynutím lhůty jednoho měsíce po nabytí právní moci. Souviselo to s tehdy platným zněním § 166 ObčZ, které umožňovalo každému, kdo tvrdil, že prodej zástavy ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy není přípustný, podat žalobu u soudu proti zástavnímu věřiteli na určení nepřípustnosti prodeje zástavy. Lhůta pro podání této žaloby v případě soudního prodeje zástavy byla jeden měsíc od právní moci usnesení soudu, kterým se nařizuje prodej zástavy. Proto usnesení o nařízení prodeje zástavy mohlo být vykonatelné až uplynutím jednoho měsíce po nabytí právní moci. Ovšem byla-li v této lhůtě podána žaloba na určení nepřípustnosti prodeje zástavy proti zástavnímu věřiteli, vykonatelnost usnesení o nařízení prodeje zástavy se odkládala až do doby, než bylo o žalobě pravomocně rozhodnuto. Novelou provedenou zákonem č. 317/2001 Sb. byla z § 166 ObčZ vyňata možnost podání této žaloby v případech soudního prodeje zástavy. Proto

nyňí platí, že usnesení o nařizení prodeje zástavy je vykonatelné dnem, kterým nabylo právní moci. Žalobu na určení nepřípustnosti prodeje zástavy pro případy, kdy zástava má být zpeněžena ve veřejné dražbě, občanský zákoník nadále připouští. Za tohoto stavu je myslitelná i situace, kdy zástavní věřitel získá v řízení o soudním prodeji zástavy pravomocné usnesení o nařizení prodeje zástavy a pak se rozhodne pro zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění. Vznikne tím opět možnost podání žaloby na určení nepřípustnosti prodeje zástavy ve lhůtě vymezené v § 166 odst. 2 ObčZ. Za situace kdy soud nařizuje prodej zástavy aniž by zkoumal zda zástavní právo zaniklo či nikoli, je zde možnost podání žaloby na určení nepřípustnosti prodeje zástavy zcela namístě.

Ustanovení § 200za odst. 2 OSŘ stanoví, že pravomocné usnesení o nařizení prodeje zástavy je závazné pro každého, proti němuž působí podle zvláštních předpisů zástavní právo k této zástavě. Toto ustanovení naplňuje věcněprávní charakter zástavního práva a logicky navazuje na hmotněprávní úpravu vyjádřenou v ustanovení § 164 ObčZ. Dle tohoto ustanovení zástavní právo působí vůči každému pozdějšímu vlastníku zastavené věci a souboru věcí, nestanoví-li zákon jinak. Obdobný režim platí i pro případy soudcovského zástavního práva ( §338d odst. 2 OSŘ). Pozici zástavního věřitele pro případ, že vlastnické právo k nemovitosti zatížené zástavním právem bude převedeno na nového vlastníka i poté, co se usnesení o nařizení prodeje zástavy stane pravomocným a vykonatelným, však usnadňuje jen zdánlivě. I když na zástavního věřitele již za této situace nedopadá povinnost vyjádřena v ustanovení § 256 odst. 2 OSŘ, tedy nutnost změnu vlastnictví k zastavené nemovitosti prokazovat listinou vydanou nebo ověřenou státním orgánem nebo notářem, těžko si lze představit, že zástavní věřitel – jehož pohledávka je zajištěna zástavním právem na nemovitosti evidované v katastru nemovitostí - bude jako oprávněný v řízení o výkon rozhodnutí tuto změnu v osobě zástavního dlužníka (povinného) prokazovat jinak než výpisem z katastru nemovitostí, což není nic jiného než listina vydaná státním orgánem.

Podání žaloby, na jejímž základě je zahájeno řízení o soudním prodeji zástavy, nemá vliv na běh promlčecí doby zajištěné pohledávky. Vztah mezi subjekty zástavního práva je nutné odlišit od vztahu vzniklého mezi subjekty zajištěné pohledávky. Ač se

jedná o vztahy velmi úzce provázané, nelze na ně pohlížet jako na jediný právní vztah. Tento rozdíl je ještě více zvýrazněn v případech, kdy zástavní dlužník a dlužník není jedna a ta samá osoba. Právo, které má věřitel uplatnit u soudu tak, jak má namysli ustanovení § 112 ObčZ nebo § 402 ObchZ, je právo věřitele požadovat po dlužníku, aby plnil to k čemu se v zajištěném – neboli hlavním – závazku zavázal. Tomuto právu věřitele na plnění odpovídá povinnost dlužníka svůj dluh splnit. A tak jako povinnost dlužníka splnit svůj dluh není totéž, co povinnost zástavního dlužníka strpět prodej zastavené věci, ani právo věřitele požadovat po dlužníkovi splnění dluhu není totéž, co právo zástavního věřitele uspokojit svou pohledávku z výtěžku zpeněžení zástavy. I když promlčením zajištěné pohledávky zástavní právo nezaniká (§ 170 odst. 2) ObčZ, může být postavení zástavního věřitele významně oslabeno. Promlčením této pohledávky by totiž ztratil reálnou možnost jiného uspokojení, než prodejem zastavené věci. Nutno totiž pamatovat i na situaci, kdy výtěžek z prodeje zastavené věci nemusí ani zdaleka dosahovat výše takto zajištěné, ale již promlčené pohledávky a jejího příslušenství.

Z předchozích řádků je zřejmé, že řízení o soudním prodeji zástavy představuje nejrychlejší a nejjednodušší možnost získání exekučního titulu zástavním věřitelem, kterému nezbyvá, než vymáhat svou pohledávku soudní cestou. Ostatně pokud obligační dlužník a zástavní dlužník není jedna a tatáž osoba, zástavnímu věřiteli, pokud hodlá pohledávku uspokojit právě realizací zástavního práva, nezbyvá než navrhnout prodej zástavy v řízení o soudním prodeji zástavy dle ustanovení § 200y a násl. OSŘ. Vedle množství půjček, úvěrů a jiných závazků zajišťovaných zástavním právem se proto zdá být nepochopitelné, že počet návrhů na nařízení soudního prodeje zástavy napadajících u jednotlivých okresních a obvodních soudů v České republice je jen symbolický. Od 1. ledna 2001, tedy od zavedení (nabytí účinnosti) institutu řízení o soudním prodeji zástavy do českého právního řádu, do roku 2007 napadlo zřejmě nejvíc návrhů na zahájení tohoto řízení u Okresního soudu v Liberci a to 45. Naopak kupříkladu u Obvodního soudu pro Prahu 3 takové řízení v uvedeném období ani nebylo vedeno (viz příloha). Vysvětlením nepatrného počtu těchto řízení zřejmě není mimořádná solventnost a platební disciplína českých dlužníků. Nemůže být pochyb o tom, že většina zastavených nemovitostí zajišťuje úvěry poskytované bankami, a proto

odpověď lze nalézt v postupu bank, jakožto osob nejčastěji vystupujících v pozici zástavních věřitelů. V případě, že se dlužník (klient banky) dostane do potíží se splácením úvěru zajištěného zástavním právem, přistupuje banka k vymáhání pohledávek z tohoto úvěru soudní cestou až v krajním případě po vyčerpání veškerých jiných možností. Těmito jinými možnostmi jsou odklad splátek, případně restrukturalizace úvěru a výjimkou není ani prodej zastavené nemovitosti samotným dlužníkem, který pak z výtěžku „dobrovolného“ prodeje uhradí dluh. Takový postup je pochopitelně výhodný pro obě strany. Kromě toho, že odpadá nákladné soudní řízení, bance (věřiteli) nehrozí, že v důsledku uspokojení jiných pohledávek z lepších skupin či s lepším pořadím, nepostačí výtěžek prodeje k plnému uspokojení pohledávky. Rovněž případný přebytek výtěžku prodeje po uhrazení dluhu zůstane dlužníkovi, aniž by byl zkrácen o náklady řízení. Nadto je dobře možné, že při smluvním prodeji bude dosažena vyšší cena, než by tomu bylo při soudní či jiné nedobrovolné dražbě. Uvedené výhody samozřejmě neplatí pouze pro zástavní věřitele, jakými jsou banky a pro jejich dlužníky, ale pro jakékoli osoby v tomto postavení. Proto není důvod nepraktikovat zde naznačené mimosoudní řešení neplnění závazků zajištěných zástavním právem i v mnoha dalších případech, kde nefiguruje banka či jiná silná finanční instituce, což je pak významnou příčinou toho, že řízení o soudním prodeji zástavy je u českých soudů vedeno pouze zřídkavě. Dalším důvodem nízkého počtu řízení tohoto druhu je pak samozřejmě praxe věřitelů, kteří pro svůj nárok, i z opatrnosti ve snaze předejít promlčení, upřednostňují žalobu na plnění (o zaplacení) před žalobou o nařízení soudního prodeje zástavy.

### 3. Vykonávací řízení

Vykonávací řízení nebo-li exekuce je logickým vyústěním řízení nalézacího za předpokladu, že osoba, jíž byla v nalézacím řízení soudem uložena povinnost, tuto povinnost dobrovolně nesplnila a osoba, v jejíž prospěch má být tato povinnost splněna, takový postup navrhne. Vykonávacímu řízení tak zásadně předchází řízení nalézací, jehož výsledkem je rozhodnutí ukládající povinnost účastníkovi tohoto řízení. Jinak řečeno, nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 OSŘ). Takovéto rozhodnutí je pro účely výkonu rozhodnutí označováno jako exekuční titul. Exekuční titul je však množina mnohem širší. Výkon rozhodnutí (exekuci) tak lze provést i na základě titulů uvedených v ustanovení § 274 OSŘ nebo § 40 EŘ. I když pojmů „výkon rozhodnutí“ a „exekuce“ je obvykle užíváno promiscue, je žádoucí, po zavedení institutu soudních exekutorů zákonem č. 120/2001 Sb., tyto pojmy rozlišovat<sup>18</sup>. Pojem „exekuce“ má označovat činnost soudních exekutorů a „výkon rozhodnutí“ má označovat činnost soudu v řízení vykonávacím, tedy postup dle části šesté OSŘ. Tímto pravidlem se v zájmu lepší srozumitelnosti bude řídit i další výklad v této práci. Dlužno však dodat, že i přes veškeré úsilí úplné terminologické odlišení exekuce prováděné soudními exekutory od výkonu rozhodnutí prováděného soudy není možné. Kromě výrazu „exekuční řízení“, jež je nadále i v odborné terminologii užíván k souhrnnému označení obou způsobů řízení, je i ve vztahu k soudnímu výkonu rozhodnutí užíváno termínu „exekuční titul“. Vztah obou uvedených pojmů ke slovu „exekuce“ nepotřebuje další komentář.

Jak výkon rozhodnutí, exekuce, či nedobrovolná dražba prováděná dražebníkem na základě zákona o veřejných dražbách spočívá v donucení povinné osoby vykonat či strpět to, co jí ukládá exekuční titul. Takovéto donucení však nesmí být vykonáváno svémocně, byť osobou, v jejíž prospěch má být uložena povinnost vykonána. V poměrech právního státu jsou k takovému donucení oprávněny pouze orgány státu,

---

<sup>18</sup> Srov. WINTEROVÁ, Alena a kolektiv. *Civilní právo procesní*. 4. vyd. Praha: Linde, 2006. MIKEŠ, Jiří. Část 7. Oddíl A, Obecně o výkonu rozhodnutí, s. 519.

případně osoby či instituce od státu odlišné za předpokladu, že jsou k této činnosti státem legitimovány.

Při výkonu rozhodnutí se již nezkoumá hmotněprávní obsah vztahu, z něhož pochází právo, které zde má být vykonáno. Takové zkoumání bylo předmětem nalézacího řízení a jeho výsledek je promítnut v exekučním titulu. „*Ustanovení § 251 OSŘ dává oprávněnému možnost k podání návrhu na soudní výkon rozhodnutí tehdy, jestliže povinný neplní dobrovolně, co ukládá vykonatelné rozhodnutí. O nařízení soudního výkonu rozhodnutí k návrhu oprávněného rozhoduje soud podle ustanovení § 261 a násl. OSŘ. Při tomto rozhodování zejména soud porovnává, zda návrh na nařízení výkonu rozhodnutí je podložen vykonatelným titulem pro výkon rozhodnutí, a posuzuje navrhovaný rozsah a vhodnost způsobu výkonu rozhodnutí. Nezkoumá ovšem, zda a v jaké míře povinný platil oprávněnému, neboť okolnosti tohoto rázu mohou být hodnoceny jen v řízení o případném zastavení výkonu rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 268 OSŘ.*“ Tolik k uvedené otázce stručně a jasně judikatura Nejvyššího soudu.<sup>19</sup> U exekučních titulů, které nemají povahu rozhodnutí (např. notářský zápis), je zkoumání obsahu hmotněprávního vztahu a následné rozhodnutí nahrazeno souhlasným projevem účastníků tohoto vztahu. Pozice povinného ale ani zde není zcela beznadějná. Možnosti obrany povinného spočívající zejména v návrhu na zastavení výkonu rozhodnutí ( § 268 OSŘ) zůstávají samozřejmě zachovány. Byl-li výkon rozhodnutí úspěšně proveden a tedy oprávněný byl uspokojen, má takové provedení hmotněprávní účinky splnění povinnosti (srov. § 559 odst. 1 ObčZ). V případě, že výsledek výkonu rozhodnutí nepostačuje k uspokojení pohledávky oprávněného v celém rozsahu, neuspokojená část pohledávky pochopitelně nezaniká.

Jak již bylo výše naznačeno, je pro úspěšné provedení výkonu rozhodnutí nezbytný exekuční titul. Tento titul musí mít zejména některou ze zákonem vymezených forem (srov. § 274 OSŘ) a musí být vykonatelný (§ 251, 261 odst. 2 OSŘ). Vykonatelnost rozhodnutí (exekučního titulu) však nelze posuzovat jen po stránce formální, v jejíž prospěch zásadně svědčí potvrzení o vykonatelnosti (§ 261 odst. 2 OSŘ). Aby exekuční titul mohl být spolehlivým podkladem pro výkon rozhodnutí, musí

---

<sup>19</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 5 Cz 57/65 ze dne 20.8.1965, uveřejněno pod č. 69/1965 Sbírkou rozhodnutí a sdělení soudů.

splňovat požadavky vymezené v ustanovení § 261a odst. 1 OSŘ. Pro exekuční titul ve formě usnesení o nařízení prodeje zástavy platí – pokud se jeho obsahu týče – zvláštní úprava obsažená ve čtvrtém odstavci téhož paragrafu. Usnesení o nařízení prodeje zástavy tak musí obsahovat označení oprávněné a povinné osoby, zástavy a výši zajištěné pohledávky a jejího příslušenství. Tyto údaje navíc musí být natolik specifické, aby se odstranily veškeré možné pochybnosti a tím i spory při samotném výkonu rozhodnutí. Jde o to, aby toto rozhodnutí (exekuční titul) bylo i reálně vykonatelné (materiální vykonatelnost). Například nemovitou zástavu nestačí označit pouze jako rodinný dům ve vlastnictví povinného a pod., ale je třeba ji přesně označit pomocí údajů z katastru nemovitostí. V opačném případě by soud výkon rozhodnutí zřejmě ani nenařídil<sup>20</sup>. Obsah soudního rozhodnutí jako exekučního titulu je významný i tehdy, má-li se výkonem rozhodnutí uspokojit i příslušenství pohledávky, pro kterou je výkon navrhován. „V rámci řízení o výkon soudního rozhodnutí nemůže oprávněný dosáhnout toho, aby byl nařízen výkon rozhodnutí i na úroky odpovídající nařízení vlády č. 142/1994 Sb. bez toho, že by mu byly přiznány soudním rozhodnutím.“<sup>21</sup>

Zahájení vykonávacího řízení je plně ovládáno zásadou dispoziční, tedy zahajuje se výlučně na návrh oprávněného. Tento návrh musí kromě zvláštních náležitostí vymezených v § 261 OSŘ rovněž obsahovat i prvky obecně platné pro jakýkoliv návrh na zahájení občanskoprávního řízení (§ 254 odst. 1, 42 odst. 4, 79 odst. 1 OSŘ). Stejně tak se postupuje i podle § 43 OSŘ v případě, že návrh oprávněného trpí určitými nedostatky. Ohledně označení účastníků (§ 79 odst. 1 OSŘ) je třeba upozornit na rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>22</sup>, podle kterého není označení manžela povinného – za podmínek ustanovení § 255 odst. 2 OSŘ – nutné, neboť ten se účastníkem řízení stává až dnem, kdy soud výkon rozhodnutí svým usnesením nařídil. Nicméně jeho uvedení nemůže být vadou návrhu.

K vykonávacímu řízení je dána pravomoc českých soudů tehdy, je-li dána podle českých právních předpisů jejich příslušnost. Věcně příslušným pro výkon rozhodnutí je

---

<sup>20</sup> Blíže k vykonatelnosti exekučního titulu viz in KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír, *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*, Praha : Linde, 2004. Kapitola III., Exekuční titul, s. 64 a násl.

<sup>21</sup> Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 7 Co 2109/94 ze dne 15.11.1994.

<sup>22</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1446/96 ze dne 9.7.1997.

vždy soud okresní, resp. obvodní (§ 9 odst. 1 OSŘ, § 9 odst. 1 ZSS). Místní příslušnost soudu ve výkonovacím řízení se určuje podle zvláštních pravidel obsažených v ustanovení § 252 OSŘ. Obecně, tedy není-li stanoveno jinak, platí, že místně příslušným je obecný soud povinného. Odpověď na otázku, který soud je soudem obecným, je nutno hledat v § 85 OSŘ (§ 254 odst. 1 OSŘ). Má-li se výkon rozhodnutí týkat nemovitosti (zejména půjde o prodej či vyklizení), nebude pro nařízení a provedení výkonu příslušným obecný soud povinného, ale soud, v jehož obvodu se tato nemovitost nachází. K činnosti soudu před nařízením výkonu a k prohlášení o majetku zůstává však nadále obecný soud povinného. V případě, že by tato nemovitost byla částí podniku, který má být při výkonu rozhodnutí prodán, bude příslušným k nařízení a provedení výkonu soud, v jehož obvodu se nachází podnik (§ 252 odst. 4 OSŘ). Půjde-li o výkon rozhodnutí pro vymození výživného nezletilého dítěte, bude k nařízení a provedení výkonu rozhodnutí – nenavrhuje-li se výkon rozhodnutí týkající se podniku či nemovitosti - a k činnosti soudu před nařízením výkonu rozhodnutí příslušným soud, v jehož obvodu má nezletilý na základě dohody rodičů nebo rozhodnutí soudu, popřípadě jiných rozhodujících skutečností své bydliště. V případech, kdy jde o výkon rozhodnutí pro vymození výživného nezletilého dítěte, je v § 252 odst. 5 OSŘ prolomena zásada perpetuatio fori (§ 11 odst. 1 OSŘ). Určení funkční příslušnosti nemůže, vzhledem k jasně stanovené příslušnosti věcné, činit potíže. Odvolacím soudem tak bude vždy soud krajský.

Ustanovení § 255 OSŘ označuje za účastníky řízení při výkonu rozhodnutí oprávněného a povinného. V případě, že nařízeným výkonem rozhodnutí mají být postíženy majetkové hodnoty nebo práva patřící do společného jmění manželů, je účastníkem řízení, pokud jde o tyto majetkové hodnoty, i manžel povinného. Za účastníky řízení je však nutno považovat i osoby, kterým právní úprava přiznává procesní práva, popřípadě ukládá procesní povinnosti v určitých úsecích řízení<sup>23</sup>. Za účastníky se tyto osoby ovšem považují pouze ve vztahu k danému úseku řízení. Jedná se o osoby, jako jsou dražitelé, spoluvlastníci prodávané věci apod. Pro posouzení způsobilosti být účastníkem řízení, jakož i pro posouzení procesní způsobilosti se vzhledem k absenci zvláštních ustanovení, která by upravovala tyto otázky pro

<sup>23</sup> Srov. např. BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1377.

vykonávací řízení, použije obecná úprava OSŘ, konkrétně pak hlava třetí části první. I když v mnoha případech výkon rozhodnutí věcně navazuje na nalézací řízení, je opětovné posouzení způsobilosti být účastníkem řízení, jakož i procesní způsobilosti účastníků pro účely řízení vykonávacího nezbytné. Jestli ten, kdo podle návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí má být účastníkem tohoto řízení, způsobilost být účastníkem řízení ztratil dřív, než řízení bylo zahájeno, nezbyvá soudu, než řízení z důvodu neodstranitelného nedostatku jedné z podmínek řízení ve smyslu ustanovení § 104 odst. 1 OSŘ zastavit. Ztratí-li však účastník způsobilost být účastníkem řízení až v jeho průběhu, je již nutno postupovat podle ustanovení § 107 a nikoli § 104 OSŘ. To znamená, že k zastavení řízení již nutně dojít nemusí, protože v řízení lze pokračovat s procesním nástupcem. Řízení o výkon rozhodnutí poté, co byl výkon rozhodnutí pravomocně nařízen, již pochopitelně zastavit nelze. Proto, vyjde-li až v této fázi – tedy v době samotného výkonu - najevo skutečnost, že způsobilost být účastníkem řízení již v den zahájení řízení neměla některá z osob, která ale zde jako účastník vystupovala, soud zastaví výkon rozhodnutí z důvodu uvedeného v § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ.

K podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí je legitimován ten, v jehož prospěch vyznívá exekuční titul. Stejně tak výkon rozhodnutí lze nařídit jen proti tomu, komu byla exekučním titulem uložena povinnost. Dojde-li po vydání exekučního titulu k přechodu či převodu práv nebo povinností z něj plynoucích na osoby odlišné od těch, jež jsou v exekučním titulu označeny, je nezbytné pro účely vykonávacího řízení tento přechod či převod práv nebo povinností prokázat způsobem uvedeným v § 256 OSŘ. Dojde-li k takovému přechodu nebo převodu práv či povinností až po zahájení řízení o výkon rozhodnutí, jde o případ procesního nástupnictví. Protože část šestá OSŘ tyto případy přímo neupravuje, znovu nezbyvá než ve smyslu ustanovení § 254 odst. 1 OSŘ postupovat podle § 107 OSŘ v případě univerzální sukcese nebo podle § 107a OSŘ v případě sukcese singulární, ovšem s ohledem na korektiv plynoucí z ustanovení § 254 odst. 2 OSŘ, tedy že při výkonu rozhodnutí nelze řízení přerušit z důvodů uvedených v části třetí OSŘ. V případech, kdy výkon rozhodnutí má být proveden na základě exekučního titulu, kterým je usnesení o nařízení prodeje zástavy, právní nástupnictví na straně zástavního dlužníka nastává přímo ze zákona (§ 200za odst.2 OSŘ) a soud

usnesení podle § 107 nebo § 107a OSŘ nevydává.<sup>24</sup> Toto usnesení se nevydává rovněž v případě, že výkon rozhodnutí se týká nemovitosti, na níž bylo zřízeno soudcovské zástavní právo, a vlastník tuto nemovitost převede na jiného v průběhu řízení o výkon rozhodnutí (§ 338d odst.2 OSŘ).<sup>25</sup>

Protože při výkonu rozhodnutí rozhoduje soud vždy usnesením (§ 254 odst. 1 OSŘ), má tuto formu i nařízení výkonu rozhodnutí. Usnesení, jímž se nařizuje výkon rozhodnutí, ve většině případů splňuje podmínky § 169 odst. 2 OSŘ a tedy nemusí obsahovat odůvodnění. Je tomu tak proto, že povinný se o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí dozví zásadně až doručením tohoto usnesení, a tak ani neměl možnost mu odporovat.

Byl-li již nařízen výkon rozhodnutí, může soud za podmínek uvedených v § 266 OSŘ tento výkon odložit. Odklad provedení výkonu rozhodnutí jednak umožňuje povinnému překlenout mimořádnou situaci v jeho osobních poměrech a předejít tak vážné újmě povinného, jež by byla bezodkladným výkonem rozhodnutí způsobena (§ 266 odst. 1 OSŘ), a jednak umožňuje reagovat na situaci, kdy není účelné provést výkon rozhodnutí, protože důvodně lze předpokládat zastavení výkonu rozhodnutí (§ 266 odst. 2 OSŘ). Případy, v nichž nalézá uplatnění prvně uvedená možnost, jsou zejména výkony rozhodnutí vyklizením nemovitostí, co může být i „dohra“ výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí.

Legitimovaným k návrhu na odklad exekuce je z povahy věci vždy povinný. Oprávněný legitimaci k návrhu podle § 266 OSŘ nemá<sup>26</sup>, a podal-li by jej přesto, soud jej pro tento nedostatek zamítne. Oprávněný do nařízeného výkonu může zasáhnout pouze návrhem na jeho zastavení podle § 268 odst. 1 písm. c) OSŘ.

Podání povinného, které je formálně označeno jako odvolání proti usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, by měl okresní (obvodní) soud posoudit s ohledem na § 41

---

<sup>24</sup> KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s.277.

<sup>25</sup> Tamtéž.

<sup>26</sup> Usnesení krajského soudu v Ústí nad Labem sp. zn. 12 Co 367/85 ze dne 15.7.1985, publikováno pod č. 14/1987 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.

odst. 2 OSŘ i po obsahové stránce a je-li z něj patrné, že se povinný domáhá i odkladu výkonu rozhodnutí, rozhodnout i o tomto návrhu a to dřív, než věc (odvolání) předloží odvolacímu soudu.<sup>27</sup> Při posuzování návrhu na odložení provedení výkonu rozhodnutí je nutné v konkrétním případě zkoumat, zda situace povinného skutečně odpovídá podmínkám vyjádřeným v prvním odstavci § 266 OSŘ vyjádřeným slovy „*bez své viny*“ a „*přechodně*“. Takovému návrhu je tedy možno vyhovět teprve, prokáže-li povinný, že mimořádně tíživá situace na jeho straně je důsledkem objektivních událostí, tedy že si tuto situaci nepřivodil sám, ať už úmyslně, či z nedbalosti. Návrhu na odložení provedení výkonu rozhodnutí však nelze vyhovět v případě, že tíživá situace na straně povinného sice je, ale je charakteru trvalého. V opačném případě by bylo provedení výkonu rozhodnutí fakticky znemožněno, což rozhodně není cílem institutu odkladu výkonu rozhodnutí. Odkladem výkonu rozhodnutí však nesmí být oprávněný vážně poškozen. To kromě jiného znamená předem srovnat závažnost případné újmy, která hrozí oprávněnému z odkladu výkonu, se závažností újmy, jež by mohla vzniknout povinnému jen proto, že s výkonem rozhodnutí nebylo posečkáno. Narozdíl od možnosti domáhat se návrhem odkladu výkonu rozhodnutí vyjádřené v odstavci prvním § 266 OSŘ, jež je pouze výrazem zásady dispoziční – čemu odpovídá i povinnost navrhovatele tvrdit a dokazovat skutečnosti významné pro rozhodnutí (§ 254 odst. 1, § 101 odst. 1, § 120 odst. 1, OSŘ) – je ustanovení druhého odstavce téhož paragrafu projevem zásady oficiality. Navrhuje-li tedy povinný odklad výkonu rozhodnutí, kterému z těch či oněch důvodů nelze vyhovět, měl by soud nadto zkoumat, zda-li nastaly okolnosti odůvodňující odklad výkonu ve smyslu § 266 odst. 2 OSŘ.<sup>28</sup> Rovněž v případě, že povinný navrhne odklad výkonu rozhodnutí opírajíc se o § 266 odst. 2 OSŘ, není soud při dokazování vázán rozsahem daným tímto návrhem, ale v souladu s ustanovením § 120 odst. 2 OSŘ by měl, je-li to potřebné, provést i jiné než navržené důkazy. Důvodem pro odklad výkonu rozhodnutí podle § 266 odst. 2 budou zejména případy, kdy již bylo zahájeno řízení, jehož očekávaný výsledek je způsobilý přivodit zastavení výkonu rozhodnutí pro některý z důvodů uvedených v § 268 OSŘ. Obdobné samozřejmě platí i v případě, že byl v rámci vykonávacího řízení podán přímo návrh na zastavení výkonu rozhodnutí. Řízení o mimořádných opravných prostředcích

---

<sup>27</sup> Stnovisko Nejvyššího soudu sp.zn. Cpj 40/83 ze dne 30.12.1983, publikované pod č. 27/1984 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.

<sup>28</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 567/98 ze dne 26.8.1998.

by však neměla být důvodem pro odložení výkonu rozhodnutí podle § 266 odst. 2 OSŘ. Je tomu tak proto, že tato řízení mají vlastní mechanismy k předejití újmě, jež by mohla být způsobena výkonem rozhodnutí, u něhož je pravděpodobné, že bude zrušeno. Fakultativní možnost odkladu vykonatelnosti podle § 235c, § 243 či § 248 odst. 2 písm. a) OSŘ musí mít v těchto případech přednost. Opačný postup by vedl k nepřipustnému obcházení zákona. „*Okolnost, že u dovolacího soudu byl podán návrh na odklad vykonatelnosti rozhodnutí napadeného dovoláním (§ 243 OSŘ), není důvodem pro odklad výkonu rozhodnutí podle § 266 odst. 2 OSŘ.*“<sup>29</sup> Kurka a Drápal ve své publikaci<sup>30</sup> uvádí, že odložení vykonatelnosti rozhodnutí před podáním návrhu na výkon rozhodnutí, podle soudní praxe nebrání tomu, aby návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí bylo vyhověno. Platí však, že soud současně provedení výkonu rozhodnutí odloží. Uvedená praxe však vyvolává důvodné pochybnosti. Vykonatelnost exekučního titulu je neopomenutelnou podmínkou pro nařízení výkonu rozhodnutí či exekuce. Odložením vykonatelnosti rozhodnutí ztrácí návrh na nařízení jeho výkonu jednu z náležitostí, bez níž nelze návrhu vyhovět. Dlužno také dodat, že stejní autoři na jiném místě téže publikace<sup>31</sup> konstatují, že totožná situace, čili odložení vykonatelnosti rozhodnutí před nařízením výkonu, je důvodem pro jeho zastavení dle § 268 odst. 1 písm. a) OSŘ. Postupem podle § 266 odst. 2 OSŘ soud také odloží výkon rozhodnutí, jestliže po nařízení výkonu rozhodnutí nastal odklad vykonatelnosti tohoto rozhodnutí z důvodů uvedených v § 235c, 235g, 243, 248 odst. 2 písm. a) OSŘ, nebo podle § 79 odst. 2 zákona č. 182/1993 Sb. o Ústavním soudu, v platném znění, či podle §32 odst. 2 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění.<sup>32</sup> Posléze uvedený postup je, narozdíl od předchozího případu, již zcela logický a důvodný. Zde totiž v době rozhodování o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí či exekuce byly všechny podmínky pro vyhovění návrhu splněné a vykonatelnost exekučního titulu byla odložená až poté, co již o návrhu bylo rozhodnuto. Při výkonu rozhodnutí prodejem podniku je možný odklad výkonu rozhodnutí přímo ze zákona.

---

<sup>29</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 336/96 ze dne 26.6.1996, publikované pod č. 50/1997 v časopise Soudní judikatura.

<sup>30</sup> KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 346.

<sup>31</sup> KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 363.

<sup>32</sup> BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1447.

Tuto situaci předvídá ustanovení § 338zn odst. 1 OSŘ, podle kterého se nařízením výkonu rozhodnutí prodejem podniku odkládá provedení již nařízených výkonů rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí patřících k podniku a výkonů rozhodnutí příkázáním k podniku patřících jiných pohledávek než z účtu u peněžního ústavu. Oprávnění z těchto výkonů se považují ze zákona za věřitele uvedené v § 338s OSŘ a to i v případě, že jejich pohledávky nepatří k podniku. Zákonodárce tak upřednostnil prodej podniku jako celku a to i na úkor věřitelů, kteří výkon rozhodnutí prodejem movitých či nemovitých věcí, jakož i příkázáním pohledávek (vyjma těch z účtů u peněžních ústavů) navrhli dřív. Dochází tak k jakési – byť vzdálené - době insolvenčního řízení, kde se rovněž upřednostňují věřitelé jako celek před individuálními zájmy věřitelů. V § 338zn odst. 2 je řešena situace opačná, tedy případ, kdy výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí patřících k podniku nebo příkázáním k podniku patřících pohledávek (vyjma těch z účtů u peněžních ústavů) byl nařízen až po té, co byl nařízen výkon rozhodnutí prodejem podniku, a to tak , že tyto později nařízené výkony rozhodnutí se neprovedou, ovšem oprávnění z těchto výkonů rozhodnutí mohou svou pohledávku přihlásit podle §338s OSŘ. Nebyly-li pohledávky těchto věřitelů (věřitelé uvedení v § 338zn odst. 1 a 2 OSŘ) uspokojeny, soud v původních vykonávacích řízeních pokračuje (§ 338zn odst. 3 OSŘ).

Institut odkladu provedení rozhodnutí nelze použít při výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva. Je tomu tak jednak proto, že to výslovně zakazuje § 338e odst. 1 OSŘ, a také proto, že byl-li tento výkon nařízen, je tím z povahy věci i proveden. Usnesení, jímž se odkládá provedení výkonu rozhodnutí způsobuje zamýšlené účinky bez ohledu na právní moc, ledaže by v něm bylo výslovně stanoveno jinak (§ 171 odst. 2 a 3 OSŘ).

Poslední procesní možnost, jak zamezit provedení výkonu rozhodnutí, který by byl z těch či oněch důvodů neoprávněný nebo jinak nepřipustný, představuje zastavení výkonu rozhodnutí. Hned na úvod je nutné poznamenat, že ač se znění § 268 OSŘ tváří jako úplný výčet případů, jež vedou k zastavení výkonu rozhodnutí, není tomu tak. Další důvody zastavení jsou obsaženy ve speciální úpravě jednotlivých způsobů výkonu rozhodnutí. Kupříkladu při prodeji nemovitosti může být tento prodej (výkon

rozhodnutí) zastaven i za situace, kterou předvídá § 336m odst. 1 OSŘ. Zastavením výkonu rozhodnutí končí vykonávací řízení, aniž by v jeho rámci bylo splněno to, co bylo důvodem jeho nařízení. Je ale možné, že výkon rozhodnutí se zastaví právě proto, že pohledávka oprávněného byla splněna, ovšem dobrovolně a nikoli v rámci tohoto výkonu. Splnění (vymožení) uložené povinnosti při výkonu rozhodnutí však nikdy nevede k jeho zastavení v procesním významu slova, i když výkon rozhodnutí tím samozřejmě končí. Není-li zákonem stanoveno či soudem rozhodnuto jinak, je usnesení (§ 254 odst. 1 OSŘ), jímž soud zastavuje výkon rozhodnutí, vykonatelné jakmile je doručeno (§ 171 odst. 2 a 3 OSŘ). Z povahy věci je zřejmé, že soud upustí od výkonu rozhodnutí, aniž by vyčkával, než bude usnesení doručeno. Výjimku v tomto směru představuje zastavení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech. Toto zástavní právo od počátku zaniká, stane-li se usnesení o zastavení výkonu rozhodnutí pravomocným (§ 338e odst. 2 OSŘ). Je tak reflektována jistá specifická institutu soudcovského zástavního práva, který svou povahou není ani tak výkonem rozhodnutí jako spíš zajišťovacím prostředkem.

Ustanovení § 269 odst. 1 OSŘ vnáší do rozhodování o zastavení výkonu rozhodnutí prvek oficiality. To kromě jiného znamená, že nevyhovuje-li kupříkladu návrh povinného důvodům, pro které by výkon rozhodnutí měl být zastaven, měl by soud zkoumat i nad rámec tohoto návrhu, zda tu nejsou jiné důvody pro zastavení výkonu rozhodnutí. Samozřejmě i bez návrhu musí soud reagovat na okolnosti odůvodňující zastavení výkonu rozhodnutí a tento výkon zastavit. Jak z povahy věci, tak i ze znění § 269 odst. 2 OSŘ je zřejmé, že rozhodování o zastavení výkonu rozhodnutí z důvodů jiných, než těch uvedených pod písmeny g) a h) § 268 odst. 1 OSŘ se zásadně obejde bez nařízení jednání. Ovšem ani u těchto dvou důvodů [§ 268 odst. 1 písm. g) a h)] není rozhodnutí bez nařízení jednání vyloučeno (srov. výraz „zpravidla“ v § 269 odst. 2 OSŘ). Jelikož výkon rozhodnutí lze provádět dřív, než usnesení, jímž se nařizuje, nabude právní moci, lze ho také zastavit ještě, než se toto usnesení (o nařízení výkonu rozhodnutí) stane pravomocným. Na druhou stranu důvody vedoucí k zastavení výkonu mohou být současně ty samé, které lze uplatnit v odvolání proti rozhodnutí o nařízení výkonu rozhodnutí. Podle soudní praxe má za těchto okolností přednost

odvolání.<sup>33</sup> Proto i na návrh na zastavení výkonu rozhodnutí bude třeba za této situace – usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí není pravomocné a v návrhu na zastavení výkonu jsou uplatněny důvody vyhovující i odvolání – ve smyslu § 41 odst. 2 OSŘ hledět jako na odvolání. Pro úplnost je na místě ještě poznamenat, že zastavení výkonu rozhodnutí je institutem i situací zcela odlišnou od zastavení řízení o výkon rozhodnutí. K zastavení řízení o výkon rozhodnutí dochází zejména z důvodů uvedených v § 104 OSŘ (§ 254 odst. 1 OSŘ) a to pouze do doby, než o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí je pravomocně rozhodnuto. Po té, co byl výkon rozhodnutí pravomocně nařízen, již lze zastavit pouze tento výkon.

Primární důvody zastavení výkonu rozhodnutí jsou vyjmenovány v ustanovení § 268 odst. 1 OSŘ pod písmeny a) až h).

a) Z tohoto důvodu bude výkon rozhodnutí zastaven nejen v případě, že titul (rozhodnutí) způsobilý nabýt vykonatelnosti se ještě vykonatelným nestal, ale i v případě, že výkon rozhodnutí byl nařízen i přesto, že zde způsobilý titul nikdy nebyl, nebo zde i byl, avšak vykonatelnosti pozbyl dřív (např. na základě mimořádného opravného prostředku), než byl na jeho základě nařízen výkon rozhodnutí.<sup>34</sup> Kdyby ovšem titul vykonatelnosti pozbyl až po té, co byl výkon nařízen, musel by se aplikovat důvod uvedený pod písmenem b). Při nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti je rozhodným okamžikem pro posouzení toho, zda exekuční titul při nařízení výkonu již byl, či ještě nebyl, vykonatelný, den, kdy byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí.

b) Tento důvod se uplatní v případě, že rozhodnutí, které je podkladem výkonu rozhodnutí (exekuční titul), bylo zrušeno nebo se stalo neúčinným, ovšem až po té, co výkon rozhodnutí byl nařízen. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu „výkon rozhodnutí podle § 268 odst. 1 písm. b) OSŘ lze zastavit, jen když rozhodnutí, o jehož výkon jde, bylo po nařízení výkonu zrušeno pravomocně“.<sup>35</sup>

c) U tohoto důvodu se z pohledu oprávněného plně uplatní dispoziční zásada (jež vykonávacímu řízení není zdaleka tolik vlastní jako spornému řízení nalézacímu).

---

<sup>33</sup> KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 358.

<sup>34</sup> Tamtéž, s. 363.

<sup>35</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.9.1965, sp. zn. 4 Cz 118/65, uveřejněný pod č. 9/1966 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.

Ze zákona ani nijak nevyplývá, že by zastavení výkonu rozhodnutí z tohoto důvodu mohlo být jakkoli korigováno vyjádřením povinného či zohledněním případných okolností svědčících proti zastavení výkonu rozhodnutí. Tento institut je však nutno odlišit od možnosti oprávněného vzít návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zpět ( § 254 odst. 1, § 96 OSŘ). Zpětvzetí návrhu je totiž možné jen do doby, než usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí nabude právní moci, zatímco navrhnout zastavení výkonu může oprávněný až poté, co byl výkon nařízen.

d) Zastavení výkonu rozhodnutí z tohoto důvodu nemá z logiky věci při realizaci zástavního práva – tím spíš, je-li zástavou nemovitost – místo. Nadto i jinak sporné ustanovení § 322 odst. 3 i.f. OSŘ řeší i případné pochybnosti ohledně zpeněžení zastavené věci, která by mohla být nezbytně nutnou součástí podnikatelské činnosti povinného, a to ve prospěch zástavního práva.

e) Toto ustanovení reaguje na situaci, kdy až po té, co byl výkon rozhodnutí nařízen, se stane zřejmým, že výtěžek, kterého výkonem bude dosaženo, nepostačí ani ke krytí nákladů na výkon rozhodnutí. Je-li však již z návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřejmé, že jeho výtěžek nepostačí ani ke krytí nákladů na výkon, uplatní se ustanovení jiné, a to § 264 odst. 2 OSŘ, podle kterého se výkon rozhodnutí ani nenařídí a návrh oprávněného se rovnou zamítne. Při nařízení výkonu prodejem nemovitosti se tento důvod zastavení výkonu rozhodnutí, s ohledem na relativně vysoké a stabilní ceny nemovitostí, uplatní jen minimálně.

f) Zde se reaguje na možný úspěch toho, kdo uplatnil své právo k výkonem rozhodnutí postihovanému majetku podáním tzv. excindační žaloby proti oprávněnému. Bylo-li v řízení podle části třetí (nalézací řízení) této žalobě již pravomocně vyhověno, je další výkon rozhodnutí ohledně takto z něj vyloučeného majetku nepřipustný a musí být (výkon rozhodnutí) zastaven.

g) Aby šlo zastavit výkon rozhodnutí z tohoto důvodu, musí právo přiznané rozhodnutím, které má být vykonáno zaniknout teprve po té, co toto rozhodnutí bylo vydáno. Výjimkou jsou případy, kdy vykonávané právo bylo přiznáno rozsudkem pro zmeškání. Pro určení okamžiku vydání rozhodnutí je rozhodné jeho vyhlášení (§ 156 odst. 1, § 168 odst. 1 OSŘ) a nevyhlašuje-li se, tak jeho vyhotovení (§ 170 odst. 1 OSŘ). Pochopitelně nemůže se jednat o zánik práva z toho důvodu, kdy toto bylo splněno provedením samotného výkonu rozhodnutí. I když zde zákon výslovně zmiňuje

rozhodnutí, nemůže být sporu o tom, že i tento důvod zastavení výkonu rozhodnutí lze aplikovat i na případy, kdy výkon je prováděn na základě exekučního titulu, který svou povahou není rozhodnutím [§ 274 písm. e) OSŘ]. Ohledně zániku práva započtením je významné rozlišit okamžik, kdy došlo k námitce započtení, od okamžiku, kdy se započtené pohledávky setkaly. Má-li být výkon rozhodnutí zastaven z důvodu uvedeného pod písm. g), musejí se pohledávky oprávněného a povinného setkat až po vydání rozhodnutí, které je předmětem výkonu. V opačném případě musí být výkon zastaven z důvodu uvedeného pod písm. h) téhož ustanovení. Jedině takovýto postup je v souladu s hmotněprávní úpravou započtení, konkrétně s ustanovením § 580 ObčZ.<sup>36</sup>

h) Toto obecně formulované ustanovení je jakousi pojistkou pro všechny ty situace, kdy se výkon rozhodnutí objektivně jeví jako nepřipustný, ovšem pro rozmanitost a nepředvídatelnost nejrůznějších událostí je nelze předem beze zbytku vystihnout. Může jít např. – jak již je naznačeno výše pod písm. g) - o zánik vymáhaného práva započtením, kdy kompenzační projev byl učiněn až po vydání vykonávaného rozhodnutí a rovněž započtené pohledávky se setkaly teprve po vydání vykonávaného rozhodnutí, nebo o případ, kdy se oprávněný s povinným dohodnou, že oprávněný nebude po určitou dobu své právo vymáhat, a mnohé další případy, které činí výkon rozhodnutí nepřipustným.

Má-li být výkonem rozhodnutí realizováno zástavní právo, tedy vydražena zastavená věc, a toto zástavní právo již zaniklo bez toho, aby byl výkon rozhodnutí proveden, je nutné tento výkon zastavit. Ovšem tento případ nelze subsumovat pod některé z ustanovení § 268 odst. 1 písm. a) až h) OSŘ, protože na něj dopadá zvláštní

---

<sup>36</sup> Srov. Ze zhodnocení rozhodování soudů a státních notářství při výkonu rozhodnutí, Nejvyšší soud ČSR sp. zn. Cpj 159/79 ze dne 18. 2. 1981, publikováno pod č. 21/1981 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek: „Důvody zániku práva jsou stanoveny v právu hmotném. Právo z občanskoprávního vztahu zaniká mimo jiné také započtením, uplatňuje-li se proti vymáhanému nároku k započtení pohledávka, jež se k započtení hodí. Námitkou započtení lze uplatnit vzájemnou pohledávku povinného vůči oprávněnému bez ohledu na to, zda tato vzájemná pohledávka vznikla před vydáním rozhodnutí, zda je podkladem soudního výkonu, nebo až po jeho vydání. Zánik působí sice kompenzační projev, avšak nastane okamžikem, kdy se obě pohledávky setkají. Setkala-li se pohledávka přiznaná oprávněnému vykonávaným rozhodnutím s pohledávkou povinného až po vydání vykonávaného rozhodnutí, bude na místě zastavit výkon rozhodnutí podle ustanovení § 268 odst. 1 písm. g) OSŘ. Došlo-li však k setkání pohledávek před vydáním vykonávaného rozhodnutí, bude na místě zastavit výkon rozhodnutí podle ustanovení § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ, protože slovní vyjádření důvodu zastavení soudního výkonu rozhodnutí uvedené pod písmenem g) téhož ustanovení ani jiné důvody na tento případ nedopadají, a z hlediska důvodu uvedeného v § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ je nerozhodné, zda skutečnosti, o které povinný opírá tvrzený nárok, nastaly před nebo po vydání vykonávaného rozhodnutí.“

důvod pro zastavení výkonu rozhodnutí vyjádřen v ustanovení § 268 odst. 3 OSŘ. Navíc i v případě, že zajištěná pohledávka – a tedy i zástavní právo – zanikla dřív, než soud nařídil prodej zástavy (§ 200z odst. 1 OSŘ), nezbude zástavnímu dlužníkovi než navrhnout zastavení výkonu rozhodnutí právě na základě § 268 odst. 3 OSŘ. Je to důsledek toho, že soud v řízení o soudním prodeji zástavy k okolnostem jako je kupříkladu zánik zajištěné pohledávky nepřihlíží.<sup>37</sup> Tento odstavec byl do OSŘ začleněn zákonem 317/2001 Sb., tedy tím samým zákonem, který novelizoval ustanovení upravující řízení o soudním prodeji zástavy ( § 200y až § 200za OSŘ). Skutečnosti způsobující zánik zástavního práva jsou vymezeny v ustanovení § 170 odst. 1 ObčZ.

---

<sup>37</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1467/2004 ze dne 2. prosince 2004, publikované pod č. 37/2005 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.

## **4. Prodej nemovité zástavy při výkonu rozhodnutí**

Ustanovení OSŘ o prodeji nemovitostí se uplatní i při výkonu usnesení, kterým byl nařízen prodej nemovité zástavy. Odlišnosti, které je nutno zohlednit při prodeji nemovité zástavy, jsou vyjádřeny v § 338a odst. 3 OSŘ a týkají se toliko případného souběhu více věřitelů, kteří by chtěli své pohledávky uspokojit při prodeji téže nemovitosti.

### **4.1. Návrh**

Návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí musí obsahovat kromě obecných náležitostí (§ 42 odst. 4 OSŘ) také náležitosti zvláštní vymezené v § 335 odst. 1 OSŘ. Ze znění § 338a odst. 3 je zřejmé (a contrario), že tyto podmínky se uplatní i pro návrh na výkon rozhodnutí prodejem zastavené nemovitosti. Znamená to tedy, že v návrhu je nezbytné označit nejen nemovitost, jejíž prodej se navrhuje, ale také listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, nebo veřejnými listinami notáře doložit, že nemovitost je ve vlastnictví povinného. Dnem, kdy návrh na výkon rozhodnutí dojde soudu, je řízení zahájeno (§ 254 odst. 1, § 82 odst. 1 OSŘ) a pro příště je tak vyloučeno, aby další návrh na výkon rozhodnutí prodejem téže nemovitosti vyvolal nové řízení. Proto návrh dalšího oprávněného se považuje za přistoupení k řízení (§ 335 odst. 2 OSŘ). Ovšem byl-li nařízen výkon rozhodnutí prodejem zástavy, může k řízení přistoupit pouze další oprávněný, jehož návrh vychází z usnesení o nařízení prodeje zástavy. Řízení o návrhu jakéhokoli jiného oprávněného soud z důvodu překážky litispendence zastaví (§ 338a odst. 3, § 254 odst. 1, § 83 odst. 1 OSŘ). I když to zákon nikde výslovně neuvádí, z ustanovení upravujících výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti je zřejmé, že § 338a OSŘ je namístež použit jen v případě, že zástavní věřitel navrhuje prodej nemovité zástavy na základě exekučního titulu, kterým je usnesení o nařízení prodeje zástavy (§ 200za OSŘ). Domáhal-li by se zástavní věřitel výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, která by byla zatížená zástavním právem k zajištění jeho pohledávky, ale exekučním titulem by nebylo usnesení o nařízení prodeje zástavy, ale např. rozsudek ukládající povinnému povinnost zaplatit určitou částku – a dlužníkem, zástavním dlužníkem i povinným by byla ta samá osoba – neuplatnil by se v tomto případě zvláštní režim pro prodej zástavy (§ 338a OSŘ), nýbrž postup by byl stejný jako při prodeji nemovitosti, kdy oprávněným není zástavní věřitel.

O tom, že byl podaný návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, soud vyzoomí příslušný katastrální úřad. Na základě tohoto vyzoomění zapíše katastrální úřad v katastru nemovitostí poznámku [§ 9 odst. 1 písm. a) ZPN], která se projeví v části C listu vlastnictví (§ 17 odst. 3 KatVyhl).

#### **4.2. Účastníci**

Účastníky řízení, ve kterém se provádí výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, jsou zejména oprávněný a povinný. Je-li předmětem výkonu rozhodnutí prodej nemovité zástavy, je účast dalšího oprávněného možná jedině tehdy, jedná-li se o zástavního věřitele, v jehož prospěch bylo vydáno usnesení o nařízení prodeje zástavy (§ 335 odst. 2, § 338a odst. 3 OSŘ). Tvoří-li prodávaná nemovitost součást společného jmění manželů, je účastníkem i manžel povinného. Dále je zde celá řada různých osob, s nimiž soud v určitých fázích tohoto řízení zachází jako s účastníky řízení. Jsou to osoby, v jejichž prospěch vážnou na prodávané nemovitosti práva či závady, osoby, k jejichž tíži jsou spojena s prodávanou nemovitostí určitá práva, dražitelé a vydražitel. Tzv. přihlašovatel (§ 336f OSŘ) v řízení, ve kterém se jedná o prodej zastavené nemovitosti, přichází v úvahu pouze v případě, že přihlásil pohledávku zajištěnou zástavním právem k prodávané nemovitosti (§ 338a odst. 3 OSŘ).

#### **4.3. Nařízení výkonu**

Pro nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí je rozhodující stav v době zahájení řízení (§ 335a odst. 1 OSŘ). Soud tedy při svém rozhodování posuzuje splnění podmínek pro nařízení výkonu rozhodnutí podle stavu ke dni, kdy mu došel návrh oprávněného na nařízení výkonu rozhodnutí. Kromě jiného je tak v souladu s tímto ustanovením i stav, kdy ohledně postihované nemovitosti již přede dnem podání návrhu na výkon rozhodnutí byla uzavřená smlouva o převodu vlastnictví této nemovitosti z povinného na další osobu i podán návrh na vklad vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu, ovšem o tomto vkladu ještě nebylo pravomocně rozhodnuto. I za těchto okolností je tak splněna podmínka prokázání vlastnického práva povinného k nemovitosti, jejíž prodej má být nařízen. Skutečnost, že právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu - ex tunc (§ 2 odst. 3 ZPN) - nemůže nijak vyvrátit správnost tohoto postupu, protože se jedná pouze o právní fikci, která se uplatní až

s časovým odstupem. Zápis vkladu vlastnického práva pro nabyvatele je totiž reálně proveden až po zahájení řízení o výkon rozhodnutí a stav v době zahájení řízení lze posuzovat pouze v reálném čase.<sup>38</sup>

Nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, movité věci, které jsou příslušenstvím nemovitosti, nevyjímaje (§ 335a odst. 2 OSŘ). Na tuto skutečnost musí být účastníci upozorněni v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí (§ 60 JŘ). Kromě toho soud v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí povinnému zakáže, aby po doručení tohoto usnesení nemovitost převedl na jiného nebo ji zatížil. Jedná se o tzv. inhibitorium. Od tohoto okamžiku je jakákoli dispozice s nemovitostí odporující tomuto zákazu neplatným právním úkonem ve smyslu § 39 ObčZ. Od tohoto okamžiku tak již není na místě odporovat právním úkonům povinného podle ustanovení § 42a ObčZ. Dále se v tomto usnesení uloží povinnému, aby soudu do 15 dnů od doručení oznámil, kdo má k nemovitosti předkupní právo, a poučí jej o jeho odpovědnosti za škodu, která by v důsledku neoznámení této skutečnosti případně vznikla. Uložení této povinnosti povinnému má význam zejména při existenci smluvního předkupního práva k nemovitosti, která je předmětem výkonu rozhodnutí. O existenci předkupního práva s účinky věcného práva se soud snadno dozví z výpisu z katastru nemovitostí (listu vlastnictví), kterým nejspíš bude oprávněný dokládat, že nemovitost, jejíž prodej je navrhován, je ve vlastnictví povinného. U smluvního předkupního práva však tomu tak není (a contrario § 1 odst. 1 ZPN). Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud doručí oprávněnému jakož i případným dalším oprávněným, povinnému a jeho manželu, je-li i on účastníkem řízení a příslušnému katastrálnímu úřadu, který podle něj znovu zapíše poznámku do katastru nemovitostí a to bez ohledu na právní moc tohoto usnesení [§ 9 odst. 1 písm. a) ZPN a § 47 odst. 3 KatVyh]. Účastníci, jimž bylo toto usnesení doručeno, se mohou proti němu v zákonné lhůtě odvolat. Poté co se usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí stane pravomocným, doručí jej soud osobám uvedeným v § 335b odst. 3 OSŘ, vyvěsí jej na úřední desce soudu a o tom, že nabylo právní moci, vyrozumí katastrální úřad. Vyvěšením tohoto usnesení na úřední desce soudu je alespoň formálně učiněno zadost

---

<sup>38</sup> Obdobně usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 182/2000 ze dne 29. listopadu 2000, uveřejněné pod č. 55/2001 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.

ohledně doručování těm osobám uvedeným v § 335b odst. 3 OSŘ, které nejsou soudy známy nebo jejichž pobyt není znám anebo se jim nepodařilo doručit na známou adresu v cizině, případně jejich zástupcům či opatrovníkům, jimž nelze jinak doručit z týchž důvodů. Platí, že těmto osobám bylo pravomocné usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí doručeno desátým dnem po vyvěšení na úřední desce soudu (§ 50l OSŘ).

#### **4.4 Součásti a příslušenství nemovitosti**

Výše bylo zmíněno, že nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím. V praxi to znamená, že postižená nemovitost, se vydraží se všemi součástmi a s příslušenstvím. Samotné toto pravidlo je vcelku srozumitelné a jednoznačné. Horší je to však s určením oněch součástí a příslušenství nemovitosti. Součástí věcí je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku. Tolik text § 120 ObčZ. Právní teorie z toho dovozuje, že součástí nemovitosti je předmět, který je s ní pevně spojen nejen fyzicky, ale i funkčně. Oddělením takové součásti se věc hlavní znehodnotí. Znehodnocení však nemusí být ryze technického rázu, může jít i o újmu estetickou. Předmět tvořící součást věci, není samostatnou věcí v právním smyslu. Tou však mohl být původně, před spojením s věcí hlavní a není vyloučeno, že se jí stane opět po oddělení od věci hlavní. Dle právní teorie i praxe jsou součástí pozemku kupř. zahradní dlažby či jezírka, meliorační zařízení nebo tenisové dvorce.<sup>39</sup> Součástí budovy typicky budou okna a dveře, dále to může být i výměňiková stanice, jenž se v této budově nachází<sup>40</sup>, zabudované topení či klimatizace apod. Na rozdíl od součástí věci, příslušenství věci je samostatnou věcí v právním smyslu. Definičním znakem příslušenství věci je shoda v osobě vlastníka příslušenství a věci hlavní a určení (vůle) vlastníka toto příslušenství trvale užívat s věcí hlavní. Spojitost příslušenství s věcí hlavní je tak vedle totožnosti vlastníka dána předně funkčním určením a hospodářským účelem. Proto kupř. příslušenstvím věci nebude jelení paroží pověšené na vchodové dveře rodinného domu za účelem zesměšnění jeho majitele, bude jim však již stejné paroží pověšené na zdi hájenky samotným vlastníkem. Je nepochybné, že určení toho co je a co není příslušenstvím věci bude v praxi nezdídko značně obtížné a sporné, a to tím

---

<sup>39</sup> ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník I: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. ŠVESTKA, Jiří, s. 659.

<sup>40</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 990/2002 ze dne 29. listopadu 2000.

spíše, půjde-li o nucený prodej nemovitosti a jejího příslušenství. Stejně tak může v právní praxi nemalé potíže činit i odlišení součástí od příslušenství věci. V soudní praxi se podrobněji tímto vymezením zabývá rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1964/2003 ze dne 6.1.2004.

#### **4.5. Ocenění**

Prvním krokem po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí je ustanovení znalce, jehož úkolem je ocenit nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Obsah pojmů práva a závady je nutno dovodit z kontextu celé právní úpravy výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, neboť narozdíl od pojmů součást a příslušenství jejich zákonná definice chybí. Právem spojeným s prodávanou nemovitostí zřejmě nebude nic jiného než právo odpovídající věcnému břemenu, z něhož je oprávněna prodávaná nemovitost. Nelze souhlasit s názorem Dlouhé vyjádřeným v komentáři nakladatelství C.H.Beck<sup>41</sup>, dle kterého právo v uvedeném smyslu představuje i nájemní právo ujednáno ve prospěch prodávané nemovitosti tak, že předmět nájmu bude užíván i po dražbě spolu s prodanou nemovitostí. Takové ujednání svým obsahem odpovídá spíše věcnému břemenu než nájemní smlouvě. O věcné břemeno však jít nemůže, pokud smluvní ujednání nebylo následováno zápisem do katastru nemovitostí. Bylo-li by takové ujednání obsahem nájemní smlouvy, lze o jeho vynutitelnosti po vydražení nemovitosti úspěšně pochybovat, neboť vydražitel se nestává smluvní stranou této nájemní smlouvy. Závadami spojenými s prodávanou nemovitostí se rozumí práva odpovídající věcnému břemenu, kterými je prodávaná nemovitost zatížena, a práva z nájemních smluv, kterými byla nemovitost nebo její část pronajata. Je zbytečné oceňovat i další práva ze smluv nebo jiných právních skutečností, vztahujících se k prodávané nemovitosti a zavazujících jejího vlastníka, aby něco konal, něčeho se zdržel nebo něco strpěl, na která lze nahlížet jako na závady, protože v dalších fázích výkonu rozhodnutí, ve kterých je potřebné znát jednotlivé závady a jejich hodnotu (rozhodování o tom, které závady prodejem v dražbě zaniknou a které nikoli, určení výsledné ceny nemovitosti a vyplácení náhrad za závady), zákon počítá pouze s věcnými břemeny a s nájemními právy. Ocenění jiných závad, i kdyby byli zjištěny, nemá při výkonu rozhodnutí

---

<sup>41</sup> DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav a kolektiv. *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. DLOUHÁ, Eva, s. 2501.

prodejem nemovitostí žádný význam. Za závady se však v tomto ohledu určitě nepovažují práva, která vážnou na prodávané nemovitosti za účelem zajištění pohledávek věřitelů povinného nebo jiných osob (například zástavní právo).<sup>42</sup>

Poznámka pod čarou spojená s § 336 odst. 1 souvisí se způsobem oceňování a odkazuje na § 2 odst. 1 ZOM, kde se stanoví, že majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely ZOM rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Z toho, že poznámka pod čarou odkazuje přímo na § 2 odst. 1 zákona o oceňování a nikoli na zákon celý, se dovozuje, že i když zákon pro oceňování staveb, bytů, či pozemků stanoví zvláštní způsoby oceňování, je třeba zjistit cenu obvyklou.<sup>43</sup> Protože práva a závady pro jejich zvláštní povahu nelze ocenit obvyklou cenou jako takovou, oceňují se zpravidla výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny<sup>44</sup>. To odpovídá znění § 18 ZOM, kde je stanoven postup pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům. Zvláštní způsob ocenění nájemního práva jako závady zatěžující nemovitost náš právní řád nezná, a proto i zde je třeba postupovat stejně jako v případě věcných břemen. Nelze ovšem nevidět některé

---

<sup>42</sup> KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 527. BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, v komentáři k § 336 (s. 1636) uvádí, že „závadami jsou věcná břemena a nájemní práva, která zatěžují nemovitost a snižují její obvyklou cenu“. Taková definice ale v případě oceňování při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí není přesná. Nemovitost, práva i závady se zde oceňují samostatně, tudíž práva a závady nemají vliv na určení obvyklé ceny samotné nemovitosti.

<sup>43</sup> KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 527. BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1635.

<sup>44</sup> BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1636.

významné rozdíly mezi oběma instituty, které mohou mít vliv na skutečnou hodnotu oceňovaného práva. Předně jde o to, že zánik nájemního práva je ve srovnání se zánikem věcného břemene mnohem jednodušší. Zatímco věcná břemena zanikají pouze rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo smlouvou, k zániku nájemního práva zpravidla stačí jen vůle jedné ze stran tohoto vztahu. Při absenci úpravy oceňování nájemního práva a tedy za stavu, kdy se nájemní právo oceňuje obdobně jako věcná břemena, nelze dobře takovýto rozdíl mezi oběma instituty promítnout do ocenění, ač jeho vliv na hodnotu oceňované závady je nepochybný.

Podle výsledků ocenění a případného ohledání (§ 336 OSŘ) vydá soud usnesení o ceně (§ 336a odst. 1 OSŘ). V tomto usnesení určí jednotlivě cenu nemovitosti a jejího příslušenství, cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených a výslednou cenu. Kromě určení těchto cen jsou v usnesení o ceně určeny i závady, které prodejem v dražbě nezaniknou. Těmito závadami, které prodejem nezaniknou, jsou vždy jednak nájmy bytů a jednak věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy. Dále to jsou věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále. Která to budou, musí soud posuzovat případ od případu. Nicméně věcná břemena vzniklá ze zákona nebo ta, která lze zřídit rozhodnutím orgánu veřejné moci, by zřejmě měla vždy patřit mezi závady, které prodejem v dražbě nezaniknou. Kupříkladu půjde o věcná břemena, s nimiž počítá zákon o dráhách (srov. § 5a zákona č. 266/1994 Sb., v platném znění), zákon o pozemních komunikacích (srov. §§ 17, 35, 36 zákona č. 13/1997 Sb., v platném znění) aj. Nemyslitelný je i zánik věcných břemen zatěžujících prodávanou nemovitost ze stavebnětechnických důvodů. Půjde zejména o případy, kdy dražená nemovitost slouží jako opora stavby sousední nebo výše položené, nebo kdy přes zatíženou nemovitost vedou inženýrské sítě.<sup>45</sup> Již s menší přesností však lze předem vystihnout nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby vydraženou nemovitost zatěžovala i nadále. Zákon zde výslovně chrání před zánikem pouze nájem bytů. Osud jiných nájemních práv tak bude záviset zásadně na úvaze soudu, která by se měla odvíjet od posouzení obsahu a účelu toho kterého nájemního vztahu. Se značnou mírou určitosti však lze říct, že zájem společnosti na dalším trvání absentuje u nájmu za symbolickou cenu neodpovídající cenám tržním. Naopak zájem

---

<sup>45</sup> Srov. WINTEROVÁ, Alena a kolektiv. *Civilní právo procesní*. 4. vyd. Praha: Linde, 2006. MIKEŠ, Jiří. Část 7. Oddíl D. Kapitola 1, Uspokojení práv na peněžitá plnění, s. 579.

společnosti na dalším trvání nájmu může být dán u těch nemovitostí, které k obecnému prospěchu využívají nejrůznější charitativní spolky, nadace apod.

V usnesení o ceně učiněné určení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou, ještě neznamená, že ostatní závady vydražením nemovitosti nutně zaniknou. Nevyjádřili se osoba ze „zanikající“ závady oprávněná do skončení rozvrhového jednání tak, že požaduje vyplacení náhrady, a bude-li náhrada za závadu vyplacena vydražiteli, věcné břemeno, či nájemní právo nezaniká (srov. § 337b odst. 5 a § 337g odst. 2 OSŘ).

Cena závad, které prodejem nezaniknou, je zápornou hodnotou při určení výsledné ceny – výši výsledné ceny snižuje - (§ 336a odst. 2 OSŘ) a tím ovlivní i nejnižší podání, tedy částku, na kterém dražba začíná, protože nejnižší podání je odvozeno od výsledné ceny (§ 336e odst. 1 OSŘ). Z judikatury Ústavního soudu je zřejmé, že soudce při určování jednotlivých cen v usnesení o ceně není striktně vázán oceněním, které provedl jím ustanovený znalec. Ovšem odchýlí-li se od cen zjištěných znalcem, musí takový postup odůvodnit „skutečně závažnými objektivními důvody“.<sup>46</sup> Oceňování práv a závad s draženou nemovitostí spojených, rozhodování o tom, které ze závad prodejem v dražbě nezaniknou, a následné vyplacení náhrad za ně z výtěžku dražby se může jevit jako nadbytečná komplikace výkonu rozhodnutí (exekuce), jež s sebou nese i zvýšené náklady řízení. Tato „komplikace“ je však reakcí na sofistikované počínání některých dlužníků (povinných), kteří úmyslně zřizovali nevýhodná nájemní či jiná práva k nemovitosti, jež měla být předmětem výkonu rozhodnutí, aby tak odradili případné zájemce (dražitele), čímž fakticky znemožnili její prodej. Tím, že takovéto nevýhodné závady prodejem v dražbě zaniknou, roste naděje na úspěšné provedení výkonu rozhodnutí.

Usnesení o ceně doručuje soud osobám uvedeným v § 336a odst. 4 OSŘ. Tyto osoby jsou pak také oprávněny se proti tomuto usnesení odvolat ovšem pouze v rozsahu, v jakém se usnesení dotýká jejich práv či povinností. Pro osoby, pro které

---

<sup>46</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 450/99 ze dne 11. července 2001.

vážnou na nemovitosti práva nebo závady, to znamená, že můžou odvoláním napadnout toliko výrok, který se týká tohoto práva či závady.

#### **4.6. Dražební vyhláška**

Poté co usnesení o ceně nabude právní moci, soud usnesením nařídí dražební jednání. Toto usnesení se nazývá též dražební vyhláška. Dražební vyhláška se vyvěsí na úřední desce soudu v den, kdy byla vydána a zároveň se sejme usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí. Dražební vyhláška se na úřední desce ponechá až do dne následujícího po dražbě nemovitostí, ledaže by byl výkon rozhodnutí zastaven. V takovém případě se všechna rozhodnutí týkající se nemovitosti, která měla být při výkonu zpeněžena, sejmou po právní moci usnesení o zastavení výkonu rozhodnutí (§ 63 JŘ). Obsah dražební vyhlášky je stanoven v § 336b odst. 2 OSŘ. Čas dražebního jednání je nutno stanovit tak, aby se nekonalo dřív než třicet dnů od vydání dražebního jednání. Dražbu lze konat nejen u soudu, ale i v místě, kde se dražená nemovitost nachází, či na jiném vhodném místě. Praktické tak budou zejména objekty určené právě pro konání dražeb. V bytě nacházejícím se v prodávané nemovitosti může být uskutečněna dražba, jen když v něm jsou vhodné prostory a souhlasí-li s tím všechny osoby, které v něm trvale bydlí (§ 61 JŘ). Označení nemovitosti v dražební vyhlášce bude totožné s označením již učiněným v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí. Označení příslušenství bude vycházet zejména z ocenění provedeného soudním znalcem. Nejnižší podání bude vždy stanoveno ve výši dvou třetin výsledné ceny, která bude v dražební vyhlášce uvedena ve stejné výši, v jaké již byla v usnesení o ceně. Pouze v mimořádných případech, kdy dojde k podstatné změně poměrů, z nichž je třeba při určení výsledné ceny vycházet, lze připustit, aby byla výsledná cena v dražební vyhlášce stanovena v jiné výši než v usnesení o ceně. Na takovou změnu však musí být v dražební vyhlášce upozorněno a výrok o změněné výsledné ceny musí být řádně odůvodněn.<sup>47</sup> Určení výše jistoty je ponecháno na úvaze soudu. Je praktické, aby v konkrétním případě soud zvážil okolnosti a reálné možnosti prodeje nemovitosti a pak stanovil takovou jistotu, která bude dostatečnou zálohou na úhradu závazků vydražitele a zároveň neodradí potencionální dražitele od účasti na dražbě. Soud může při určení výše jistoty jít až do výše stanovené zákonným limitem, který činí tři čtvrtiny nejnižšího

---

<sup>47</sup> KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 533.

podání (§ 336e odst. 2 OSŘ). Obsah dražební vyhlášky je pevně vymezen v ustanovení § 336b odst. 2 OSŘ a je tak nepřípustné, aby některá z takto stanovených obsahových částí v tomto usnesení chyběla. Proto nelze ani připustit, aby soud od určení jistoty v dražební vyhlášce upustil, jak by se mohlo nabízet ze znění § 336e odst. 2 OSŘ, které limituje soud pouze horní hranicí výše jistoty. Dražební vyhláška musí dále určovat všechna práva a závady spojené s nemovitostí a musí vymezit i ty závady, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou. Právě objevení nových závad, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou, by bylo důvodem pro změnu výsledné ceny v dražební vyhlášce oproti výši této ceny v usnesení o ceně, protože tyto závady – jak plyne z § 336a odst. 3 OSŘ – mají přímý vliv na výši výsledné ceny. Další nezbytné části obsahu dražební vyhlášky mají povahu výzev a upozornění pro účastníky tohoto řízení. Jejich cílem je vyrozumět účastníky o jejich právech a povinnostech a zamezit tak případným procesním pochybením z jejich strany, jež by mohla vyústit až ve ztrátu práva či jinak zhoršit jejich postavení. Ve zkratce řečeno, jedná se tak o připomenutí zákonných předpokladů, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitost a stát se jejím vlastníkem, upozornění na možnost uplatnit při rozvrhu i jiné pohledávky než ty, na základě kterých byl nařízen výkon rozhodnutí, upozornění, že o zaplacení pohledávek při rozvrhu je třeba výslovně požádat do zahájení dražebního jednání, jinak může vydražitel dluhy povinného odpovídající takovým pohledávkám převzít, výzvu, aby každý, kdo má k dražené nemovitosti právo tuto dražbu nepřipouštět, jej ve smyslu § 267 OSŘ uplatnil a nejpozději před zahájením dražby toto uplatnění prokázal, a konečně upozornění osobám, jimž svědčí předkupní právo k dražené nemovitosti, že jej mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo zaniká. V téměř nekonečné spleti předpisů upravujících výkon rozhodnutí je pravděpodobnost pochybení účastníka řízení v důsledku neznalosti procesních postupů víc než vysoká. Proto jsou upozornění, výzvy a ostatní informace v dražební vyhlášce zcela na místě.

Osoby a instituce, kterým se doručuje dražební vyhláška, jsou uvedeny v § 336c odst. 1 OSŘ. Dále se tato vyhláška vyvěsí na úřední desce soudu, alespoň její podstatný obsah se uveřejní na úřední desce příslušného katastrálního úřadu a v obci, v jejímž obvodu se nemovitost nachází, se rovněž alespoň její podstatný obsah uveřejní

způsobem v místě obvyklým. Tím se má připravované dražbě – alespoň formálně vzato – dostat větší publicity. Nadto může soud dražební vyhlášku uveřejnit i v celostátním či místním tisku nebo jiným vhodným způsobem.

Odvolat se proti dražební vyhlášce mohou jen oprávněný, další oprávnění, povinný a osoby, jež mají k dražené nemovitosti předkupní, věcné nebo nájemní právo, a to pouze v rozsahu, v jakém se toto usnesení (dražební vyhláška) dotýká jejich práv. Odvolání jen proti výročkům uvedeným v § 336b odst. 2 písm. a), b), f), h) až l) OSŘ není přípustné (§ 336c odst. 5 OSŘ).

Pro účely výkonu rozhodnutí prodejem nemovité zástavy je třeba ještě zmínit, že přihlašovatelem ve smyslu § 336f OSŘ může být pouze věřitel, který hodlá přihlásit pohledávku zajištěnou zástavním právem na prodávané nemovitosti. V opačném případě by soud k takové přihlášce nepřihlížel. Na rozdíl od pohledávky dalšího oprávněného (§ 335a odst. 2 OSŘ) nemusí v případě přihlašovatele pohledávky zajištěné prodávanou zástavou jít o pohledávku splatnou.

#### **4.7. Dražba**

Dražební jednání je veřejné. Ovšem i zde přichází v úvahu aplikace ustanovení § 116 OSŘ umožňujícího omezit veřejnost jednání (§ 254 Odst. 1 OSŘ). Řídit dražební jednání a při tomto jednání rozhodovat může jen soudce. Úkony, jimiž se nerozhoduje, může z pověření soudce provádět i vykonavatel, vyšší soudní úředník, justiční čekatel, či jiný zaměstnanec soudu.

Jako dražitel se nesmí účastnit dražby soudce, zaměstnanec kteréhokoliv soudu, povinný, manžel povinného, obmeškalý vydražitel (§ 3336m odst. 2 OSŘ), ten, komu v nabytí dražené věci brání zvláštní předpis, a ten, kdo do zahájení dražebního jednání nezaplátil jistotu. Při dražbě nemovitostí je zvláštním předpisem, který brání určitým osobám v účasti na dražbě v postavení dražitele zejména zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon. Fyzické osoby, které nemají české státní občanství nebo alespoň trvalý pobyt na území České republiky, a stejně tak právnické osoby, jejichž sídlo se nenachází na území České republiky, mohou zde nabývat nemovitosti - a tedy být i dražiteli u dražeb nemovitostí – jen v případě, že splňují některou z dalších podmínek vymezených v § 17 DevZ. Uplynutí přechodného období od vstupu ČR do EU, které

odkládá povinnost zrušit omezení příslušníků členských států EU nabývat nemovitosti v ČR, český zákonodárce zatím nerefletoval, ačkoli toto bylo sjednáno na dobu 5 let, s výjimkou pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa, pro něž bylo sjednáno přechodné období na 7 let.

Neúčast kterékoli z osob na dražebním jednání, jimž se doručuje dražební vyhláška (§ 336c OSŘ), nijak nebrání konání dražby. Jejich neúčast totiž nijak nemůže zmařit či ohrozit naplnění účelu dražby. Pouze v případě, že byla podána žaloba na vyloučení prodávané nemovitosti z výkonu rozhodnutí (excindační žaloba, § 267 OSŘ), soud dražební jednání odročí na neurčito, tedy až do pravomocného rozhodnutí o této žalobě (§ 336i OSŘ). Byl-li by žalobce ve sporu na základě podané excindační žaloby úspěšný, dražba se již konat nebude, protože soud musí řízení zastavit z důvodu uvedeného v § 268 odst. 1 písm. f). Odborná literatura i soudní praxe má shodně za to, že podání excindační žaloby, která je zjevně neopodstatněná, nebude důvodem k odročení dražebního jednání a soud, aby tak předešel neodůvodněným průtahům, dražební jednání nařídí.<sup>48</sup> I když samotné znění § 336i odst. 1 OSŘ není takovému výkladu nijak nakloněno, nezbyvá, než se s tímto názorem ztotožnit. V opačném případě – argumentum ad absurdum – by totiž podávání jakkoli neopodstatněných excindačních žalob mohlo donekonečna oddalovat dražbu a tím i realizaci samotného výkonu rozhodnutí, jehož přirozeným smyslem je jeho provedení a tedy uspokojení práv věřitele (oprávněného). Důvodem pro odročení dražebního jednání může být i návrh povinného na zastavení výkonu rozhodnutí. Rovněž v tomto případě musí soud poměřovat opodstatněnost návrhu na zastavení výkonu s možností vzniku účelových průtahů.

Po zahájení dražebního jednání soudce rozhodne, zda je prokázáno předkupní právo. Toto rozhodnutí nemá hmotněprávní účinky, tedy např. na jeho základě nelze provést zápis do katastru nemovitostí, ale má význam pouze pro účely konkrétního dražebního jednání. Proti usnesení, jímž soudce rozhodne o prokázání či neprokázání

---

<sup>48</sup> Srov. TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 503, BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1651, usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp.zn. 6 Co 2867/2005.

předkupního práva, není odvolání přípustné. Nic však nebrání osobě, o jejímž tvrzeném předkupním právu bylo rozhodnuto, že není prokázáno, aby později vznesla námitky proti příklepu (§ 336j odst. 2 OSŘ). Poté, co soudce rozhodne o předkupním právu, oznámí, kteří věřitelé přihlásili své pohledávky a v jaké výši, kteří z nich pak požádali o jejich zaplacení (§ 336g odst. 1 OSŘ) a v jaké výši a které pohledávky může vydražitel převzít a jaká je výše těchto pohledávek. Po provedení těchto úkonů vlastní dražba může začít.

Soudce uvede nejnižší podání a vyzve dražitele, aby činili podání. Z ustanovení § 336j odst. 1 OSŘ je zřejmé, že podání dražitele nemusí být jen vyšší než posledně učiněné podání jiného dražitele, ale může být i ve stejné výši. Bylo-li by pak nejvyšší podání učiněno více dražiteli ve stejné výši, rozhodovalo by se mezi nimi losem, ledaže by některému z nich svědčilo předkupní právo k dražené nemovitosti. Dražitelé mohou zvyšovat svá podání nejméně o 1 000 Kč. Není-li další podání činěno na vyzvání slovy „poprvé, podruhé“, upozorní soudce dražitele, že nebude-li učiněno vyšší podání, udělí po vyzvání slovy „potřetí“ příklep. Příklep je pak udělen tomu, kdo učinil nejvyšší podání (§ 62 JŘ). Před udělením příklepu se soudce dotáže přítomných – nejenom účastníků této fáze řízení, ale i veřejnosti či jiných osob přítomných tomuto jednání - zda mají námitky proti příklepu. V případě, že soud tyto námitky shledá důvodnými, pokračuje v dražbě vyvoláním předposledního podání. O tom soud rozhodne usnesením, proti kterému není odvolání přípustné. Neshledá-li soud tyto námitky důvodnými, nebo nebudou-li žádné vzneseny, udělí usnesením příklep. Dražební jednání je skončeno vyhlášením usnesení o příklepu.

Oprávněný, další oprávněný, povinný, manžel povinného, je-li účastníkem řízení (§ 255 odst. 2 OSŘ), vydražitel, dražitelé, kteří vznesli proti příklepu námitky, a osoby uvedené v § 336c odst. 1 písm. a), kterým nebyla doručena dražební vyhláška a z tohoto důvodu se nezúčastnili dražebního jednání, se mohou odvolat proti usnesení o příklepu. Odvolací soud však může usnesení o příklepu pouze potvrdit anebo změnit. Změnit jej tak, že se příklep neuděluje, může pouze z důvodů, že v řízení došlo k takovým vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona.

Odvolací soud nemůže rozhodnutí o příklepu změnit tak, že by příklep udělil jiné osobě, protože dražitelé, jimž nebyl udělen příklep, již nejsou svými podáními vázáni (§ 336i odst. 4 OSŘ). Bylo-li usnesení o příklepu odvolacím soudem změněno, nařídí soud prvního stupně nové dražební jednání. Novou dražební vyhlášku pro nové dražební jednání soud vydává pouze v případě, že důvody, pro které odvolací soud změnil usnesení o příklepu, jsou promítnuty i v původní dražební vyhlášce (například proto, že některá její část byla v rozporu se zákonem, anebo byla vydaná dřív, než usnesení o ceně nabylo právní moci apod.). Jinak se nová dražební vyhláška nevydává a nové dražební jednání se provede na základě dražební vyhlášky původní, s tím, že soud pouze znovu stanoví čas a místo nové dražby. Před samotným provedením nové dražby se uplatní stejný postup, jako tomu bylo při provádění původního dražebního jednání. To znamená, že například věřitel, který původně o zaplacení své pohledávky ve smyslu § 336g odst. 1 nepožádal, tak může učinit do zahájení nového dražebního jednání. Svě předkupní právo může prokázat i ten, kdo tak neučinil před zahájením prvního dražebního jednání.<sup>49</sup> Bylo by však naopak zbytečné, aby věřitel, který již před prvním dražebním jednáním požádal o zaplacení své pohledávky, nebo ten, kdo již před prvním dražebním jednáním prokázal své předkupní právo k dražené nemovitosti, musel tak činit před novým dražebním jednáním znovu.

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu, musí však o tom vyrozumět soud. Takové převzetí ovšem neznamená, že by s nemovitostí mohl nakládat zcela libovolně, bez jakéhokoli omezení. Zejména musí respektovat právo na bydlení, které povinný nadále ve vydražené nemovitosti může mít.

Od nového dražebního jednání, které je důsledkem změnění usnesení o příklepu odvolacím soudem, je třeba odlišit další dražební jednání, které je důsledkem zcela odlišných skutečností. Předně lze další dražební jednání nařídít po té, co při dražbě první - nebo i každé další – nebylo učiněno ani nejnižší podání. V tomto případě soud nařídí další dražební jednání na návrh oprávněného, nebo dalšího oprávněného, který lze podat nejdříve po uplynutí tří měsíců od předchozí dražby, nejpozději však do

---

<sup>49</sup> KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 553.

jednoho roku (§ 336m odst. 1 OSŘ). Druhým důvodem pro konání další dražby je případ, kdy vydražitel nezaplatil nejvyšší podání jak ve lhůtě stanovené v usnesení o příklepu, tak ani v dodatečně mu soudem určené lhůtě (§ 336m odst. 2 OSŘ). Za této situace se usnesení o příklepu ruší ex lege marným uplynutím dodatečně stanovené lhůty k zaplacení. Na rozdíl od další dražby konané proto, že při předchozí dražbě nebylo učiněno ani nejnižší podání, se zde další dražební jednání nezahajuje na návrh, ale zákon ukládá soudu, aby jej bez dalšího nařídil. Jak plyne z § 336m odst. 3 OSŘ, k provedení dalšího dražebního jednání je nezbytné nové usnesení o nařízení dražebního jednání (dražební vyhláška) s tím, že výše nejnižšího podání se snižuje ze dvou třetin na jednu polovinu výsledné ceny, jak byla určena v usnesení o ceně. Na rozdíl od nového dražebního jednání zůstávají v případě další dražby účinky úkonů učiněných před prvním dražebním jednáním zachovány, a proto tyto úkony nelze opakovat. Tomu odpovídá i v § 336m odst. 3 OSŘ učiněný výčet ustanovení, která se mají obdobně uplatnit při nařízení a provedení další dražby. V tomto výčtu chybí první a druhý odstavec § 336i OSŘ, kde jsou upraveny právě zmiňované úkony předcházející vlastní dražbě a jejich účinky. Proto i dražební vyhláška vydaná pro účely dalšího dražebního jednání již neobsahuje výzvy a upozornění podle § 336b odst. 2 písm. i) až l), jež se týkají práv, která již v této fázi řízení nelze uplatnit.<sup>50</sup>

Aby se stal vydražitel vlastníkem vydražené nemovitosti musí jím učiněné nejvyšší podání skutečně zaplatit – jím složená jistota se mu do tohoto placení započte - a usnesení o příklepu musí nabýt právní moci. Vydražitel se pak stává vlastníkem vydražené nemovitosti zpětně ke dni vydání usnesení o příklepu. K tomuto dni pak také zaniká i každé předkupní právo k vydražené nemovitosti. Vlastnické právo vydražitele k vydražené nemovitosti se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem – nikoli vkladem, jako je tomu u smluvního nabývání vlastnictví – na základě pravomocného usnesení o příklepu (§ 7 odst. 1 ZPN), které katastrálnímu úřadu zašle na pokyn soudce vedoucí soudní kanceláře (§ 8 písm. e) bod jj) KancŘ). Katastrální úřad však takto – příklepem – nabyté vlastnické právo zapíše až po té, co k pravomocnému usnesení o příklepu bude doloženo potvrzení soudu o zaplacení vydražené nemovitosti (§ 41 odst. 1 KatVyh).

---

<sup>50</sup> BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1658.

Zákonem č. 286/2009 Sb. byl občanský soudní řád novelizován tak, že § 336o nově s účinností od 1. listopadu 2009 zavádí možnost realizovat prodej nemovitosti elektronickou dražbou. Způsob provedení elektronické dražby a další pravidla jako způsob registrace dražitelů, dobu po kterou lze zvyšovat podání, způsob určení vydražitele pokud více dražitelů učiní stejné nejvyšší podání, způsob zveřejnění usnesení o příklepu, termín přihlášení pohledávek, termín uplatnění předkupního práva a způsob sdělení rozhodnutí, zda je předkupní právo prokázáno a termín uplatnění námitek proti příklepu přenechává občanský soudní řád soudu, resp. dražební vyhlášce. Dle důvodové zprávy k této novele má podrobnosti postupu při elektronických dražbách upravit vyhláška o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy. To se však doposud nestalo. Po zkušenostech s dosavadním průběhem elektronizace justice, kdy dobrý úmysl postrádá technické i lidské zázemí u jednotlivých soudů, si zřejmě na den, kdy elektronická dražba bude běžnou součástí výkonu rozhodnutí, budeme muset ještě nějaký čas počkat.

#### **4.8. Rozvrh**

Poté, co usnesení o příklepu nabude právní moci a vydražitel zaplatí nejvyšší podání, vstupuje výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti do závěrečné fáze, jíž je rozvrh rozdělované podstaty. Rozdělovanou podstatu tvoří nejvyšší podání a úroky z něho. Úroky z nejvyššího podání přicházejí v úvahu za předpokladu, že soud částku zaplacenou vydražitelem do doby, než bude přerozdělena mezi věřitele, složil na účet vedený u některé z bank, která z takto vložených peněz platí úroky. V případě, že dražba musela být opakována, protože vydražitel ve stanovené lhůtě nezaplatil částku odpovídající jím učiněnému nejvyššímu podání, tvoří rozdělovanou podstatu také doplatek obmeškalého vydražitele do výše jím učiněného nejvyššího podání – nebyla-li v další dražbě nemovitost prodána za vyšší cenu, než v dražbě předchozí – a náhrada škody vzniklá tím, že obmeškalý vydražitel neuhradil nejvyšší podání. Při rozvrhovém jednání se za přítomnosti účastníků (§ 337 odst. 2 OSŘ) projednají pohledávky, které mohou být uspokojeny z rozdělované podstaty. Výsledkem tohoto jednání je rozvrhové usnesení.

Věřitelé přítomni rozvrhovému jednání jsou povinni vyčíslit svou pohledávku a její příslušenství ke dni rozvrhového jednání a uvést, do jaké skupiny patří, a

skutečnosti významné pro její pořadí. Za nepřítomné věřitele to učiní soud na základě údajů ze spisu. Po skončení rozvrhového jednání nelze přihlížet k té části pohledávek a jejich příslušenství, která nebyla vyčíslena, tedy nevyčíslenou část pak nelze uspokojit z rozdělované podstaty. Při vyčíslování příslušenství je třeba rozlišit příslušenství vzniklé za poslední tři roky před rozvrhovým jednáním od úroků, úroků z prodlení a poplatků z prodlení vzniklých dříve, protože, nebude-li možné uspokojit všechny pohledávky patřící do téže skupiny, může mít toto dříve vzniklé příslušenství horší pořadí. Vyčíslené pohledávky, může každý z účastníků rozvrhu popřít co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí. Je-li zřejmé, že při rozdělování podstaty na popřenou pohledávku nezbude žádná úhrada, soud se popřením nezabývá, protože při tomto výkonu rozhodnutí stejně nebude uspokojena. V rozvrhovém usnesení soud rozhodne o popřených pohledávkách, jen jestliže jsou rozhodné skutečnosti mezi účastníky nesporné a rozhodnutí závisí pouze na právním posouzení těchto skutečností. V opačném případě je popírající účastník vyzván soudem, aby své popření uplatnil do třiceti dnů od právní moci rozvrhového usnesení odporovou žalobou podle § 267a OSŘ. V odporové žalobě lze uplatnit jen skutečnosti, které byly uvedeny při rozvrhovém jednání. Částka připadající na takto popřené (sporné) pohledávky bude projednána při dalším rozvrhovém jednání. Nejpozději do skončení rozvrhového jednání se může vydražitel vyjádřit, zda přebírá dluh povinného ohledně pohledávek, o nichž věřitelé neprohlásili, že žádají jejich zaplacení. Na toto právo vydražitele byli věřitelé upozorněni v dražební vyhlášce. Nastane-li situace, že některý z věřitelů by o zaplacení své pohledávky nepožádal do zahájení dražebního jednání a vydražitel se vyjádří tak, že dluh povinného vůči tomuto věřiteli přebírá, nastoupí tak vydražitel jako dlužník na místo povinného a úhrada z rozdělované podstaty připadající na převzatou pohledávku bude vyplacena (vrácena) vydražiteli a nikoli věřiteli. Aby to však pro vydražitele mělo smysl, musí mít jistotu, že při tomto převzetí bude částka odpovídající pohledávce věřitele, který o zaplacení své pohledávky nepožádal, při rozdělování podstaty skutečně vyplacena. Jinak by vydražiteli „náhrada“ za převzatou pohledávku vyplacena nebyla, na místo dlužníka by však přesto nastoupil. Matoucí je znění §337b odst. 4 OSŘ, kde se hovoří o přebírání pohledávky vydražitelem. Z výše uvedeného výkladu je však zřejmé, že ve skutečnosti vydražitel přebírá dluh. O převzetí pohledávky lze uvažovat leda pro účely rozdělování podstaty, kdy skutečně částka odpovídající pohledávce věřitele má

být vyplacena vydražiteli. Nicméně věřitel zůstává i nadále věřitelem, jen povinnost splnit závazek vůči němu již nemá původní dlužník (povinný při výkonu rozhodnutí), ale vydražitel. V dalších ustanoveních OSŘ je však již správně uváděno, že vydražitel je oprávněn převzít dluh [ § 336b odst. 2 písm. j), § 336g OSŘ].

Osoby, kterým svědčí právo z věcného břemene nebo nájemní právo, se mohou u rozvrhového jednání, nebo prostřednictvím podání v případě, že se k jednání nedostaví, vyjádřit, zda požadují vyplacení náhrady. Budou-li požadovat vyplacení náhrady, znamená to, že věcné břemeno nebo nájemní právo zanikne a nebude nemovitost dále zatěžovat. Vyjádří-li se tak, že vyplacení náhrady nepožadují, bude tato náhrada vyplacena vydražiteli, jako jakási satisfakce za to, že nemovitost bude věcným břemenem či nájemním právem dále zatížena. Stejně tak bude náhrada za tyto závady vyplacena vydražiteli v případě, že se osoba, v jejíž prospěch závada na nemovitosti vázne, nevyjádří. Zákon pro tento případ stanoví nevyvratitelnou právní domněnku, podle které se u nevyjádření má za to, že tato osoba souhlasí s vyplacením náhrady vydražiteli.

Pohledávky, které se při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí mohou uspokojit z rozdělované podstaty, jsou pro účely uspokojování rozděleny do sedmi skupin. Pohledávky zařazené do skupiny s vyšším pořadovým číslem lze uspokojit, jen jestliže byly plně uspokojeny pohledávky z předchozí skupiny. Pro účely výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí jsou tyto skupiny stanoveny v § 337c odst. 1 OSŘ a v § 16 odst. 1 ZOVB. Nepostačuje-li rozdělovaná podstata na plné uspokojení všech pohledávek patřících do stejné skupiny, uspokojí se tyto pohledávky podle pořadí stanoveného v § 337c odst. 5 OSŘ a mají-li stejné pořadí, uspokojí se poměrně. Spolu s jistinou se uspokojují i úroky, úroky z prodlení a poplatek z prodlení. Ovšem pro příslušenství pohledávky, které věřiteli náleží za dobu delší než tři roky přede dnem konání rozvrhového jednání, je stanoveno samostatné pořadí (skupina zůstává stejná jako pro jistinu pohledávky) a to podle dne, kdy soudu došlo podání, jímž byly uplatněny.

Pro účely rozvrhu se nesplacené pohledávky zajištěné zástavním právem považují za splacené (§ 337c odst. 3 OSŘ). Za situace, kdy zástavní práva váznoucí na vydražené nemovitosti dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají (§ 337h odst. 1 OSŘ) – výjimkou je situace, kdy vydražitel převezme dluh povinného zajištěný zástavním právem na vydražené nemovitosti – je takové řešení jedinou možností, jak realizovat uhrazovací funkci zástavního práva na této nemovitosti. Nemovitost zatížená zástavním právem je určena především k úhradě pohledávky zástavního věřitele, a proto je správné, že zástavní věřitel má možnost uspokojit svou pohledávku zajištěnou zástavním právem dřív, než zástavní právo zanikne z důvodů, které zástavnímu věřiteli nelze přičítat, byť takto zajištěná pohledávka není splacená. Za situace, kdy výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti zatížené zástavním právem je prováděn na základě návrhu oprávněného, jež je osobou odlišnou od zástavního věřitele, je, s ohledem na absolutní neplatnost právních úkonů, kterými by povinný tuto nemovitost chtěl zatížit poté, co mu bylo doručeno usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, patrné, že pořadí pohledávky zástavního věřitele bude lepší než pořadí věřitele, na jehož návrh byl výkon rozhodnutí zahájen. Proto by každý věřitel měl znát výši pohledávky zajištěné zástavním právem včetně jejího příslušenství a teprve pak uvážit, zda návrh na výkon rozhodnutí prodejem takto zatížené nemovitosti může pro něj mít žádoucí efekt. Pro úplnost nutno ještě dodat, že i pohledávka zajištěná zástavním právem musí být přihlášena nejpozději do zahájení dražebního jednání, jinak nejenom že nebude moci být při tomto výkonu rozhodnutí uspokojena, ale zanikne i zástavní právo váznoucí na vydražené nemovitosti, které tuto pohledávku zajišťovalo.

První skupinu pro účely rozdělování podstaty tvoří pohledávky nákladů řízení vzniklé státu v souvislosti s prováděním dražby, nové dražby, nebo další dražby. Nejvýznamnější položku zde zpravidla představuje znalečné vyplacené znalcům za vypracování znaleckých posudků nezbytných pro provedení výkonu rozhodnutí (srov. § 336 odst. 1 OSŘ).

Pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek, sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů, jsou pohledávkami druhé skupiny. Institut hypotečních zástavních listů je upraven v § 28 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Pro účely rozdělování podstaty je zde nutno rozlišit částku připadající na

krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů, která se uspokojuje ve druhé skupině, od částky z ceny vydražené nemovitosti, která se má použít ke krytí poměrného výnosu z hypotečních zástavních listů, protože tato částka se uspokojuje teprve ve třetí skupině. V §337c odst. 1 písm. b) jsou totiž zmíněny pouze pohledávky „sloužící ke krytí jmenovité hodnoty“.

Do třetí skupiny patří pohledávky oprávněného, dalšího oprávněného, pohledávky zajištěné zástavním právem a náhrady za věcná břemena a nájemní práva s výjimkou těch, o nichž bylo rozhodnuto, že prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou. I když se zde nečiní rozdíl mezi pohledávkami zajištěnými zástavním právem, je třeba respektovat zvláštní ustanovení, kterým je § 16 odst. 1 ZOVB, jenž pohledávky zajištěné zástavním právem k bytové jednotce povinného vzniklého podle § 13 odst. 2 a § 15 odst. 3 ZOVB řadí až do předposlední skupiny.

Pokud nebyly uspokojeny ve třetí skupině, uspokojují se pohledávky nedoplatků výživného ve čtvrté a pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v páté skupině. Kdyby tyto pohledávky vymáhal ten, na jehož návrh byl výkon rozhodnutí proveden, tedy oprávněný, nebo ten, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, případně byli-li by pohledávky uvedené ve čtvrté a páté skupině zajištěny zástavním právem, uspokojovaly by se ve třetí skupině.

Jak již bylo naznačeno, nikoli v OSŘ, ale ve zvláštním předpise, jímž je ZOVB, je třeba hledat vymezení pohledávek patřících do šesté skupiny. Ustanovení § 16 odst. 1 ZOVB stanoví, že pohledávky vlastníků jednotek vzniklé z neplnění povinností uvedených v § 13 odst. 2 a § 15 odst. 1 ZOVB se při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 OSŘ po uspokojení pohledávek daní a poplatků před ostatními pohledávkami.

Ostatní pohledávky jsou tak sedmou a poslední skupinou pohledávek při rozdělování podstaty. Jedná se tedy o veškeré pohledávky přihlášené do řízení podle § 336f OSŘ kromě těch, které jsou zajištěné zástavním právem k prodané nemovitosti, a kromě pohledávek patřících do čtvrté a páté skupiny (pohledávky nedoplatků výživného, daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění, pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti). Při výkonu rozhodnutí prodejem nemovité zástavy se tato poslední (sedmá) skupina pohledávek

nemůže uplatnit, neboť přihlásit ve smyslu § 336f OSŘ lze jen pohledávky zajištěné zástavním právem k prodávané nemovitosti, které se pak uspokojují ve třetí skupině. Přihlásit jiné pohledávky (nezajištěné prodávanou nemovitostí) podle § 336f OSŘ při výkonu rozhodnutí prodejem nemovité zástavy nelze (§ 338a odst. 3 OSŘ).

Nepostačuje-li rozdělovaná podstata k plnému uspokojení všech pohledávek patřících do téže skupiny, uspokojí se tyto pohledávky podle pořadí stanoveného v § 337c odst. 5 OSŘ. Jak vyplývá z tohoto ustanovení, pro určení pořadí je rozhodující:

- a) u pohledávky oprávněného den, kdy k soudu výkonu došel jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí,
- b) u pohledávky toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný, den, který se považuje za přistoupení k řízení,
- c) u přihlášené pohledávky den, kdy k soudu došla přihláška,
- d) u pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva,
- e) u náhrad za věcná břemena den vzniku věcného břemene,
- f) u náhrad za nájemní práva den vzniku nájemního práva.

Dnem, který se považuje za přistoupení k řízení dalšího oprávněného, je den, kdy jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí byl podán u příslušného soudu.

Dnem vzniku zástavního práva je u nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí den, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad zástavního práva, je-li titulem pro vznik zástavního práva písemná smlouva. Na základě smlouvy k nemovitostem, které nejsou předmětem evidence katastru nemovitostí, vzniká zástavní právo zápisem (dnem, kdy bylo zapsáno) do rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky. Vzniká-li však zástavní právo na základě rozhodnutí soudu či správního orgánu, je pro jeho vznik rozhodující den, kdy se stane pravomocným toto rozhodnutí. To neplatí pro soudcovské zástavní právo na nemovitostech, které je jedním ze způsobů výkonu rozhodnutí, protože pro jeho pořadí je rozhodující den, kdy došel soudu návrh na jeho zřízení (§ 338d odst. 1 OSŘ). Pro pořadí exekutorského zástavního práva dle §69 EŘ je rozhodující teprve den doručení exekučního příkazu příslušnému katastrálnímu úřadu. Na základě zákona vzniká zástavní právo dnem, kdy byly splněny všechny zákonem stanovené podmínky pro jeho vznik.

Stejně tak věcné břemeno vzniká ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu, pouze vzniká-li na základě písemné smlouvy. Vzniká-li rozhodnutím soudu - což je i případ vzniku „na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví“ nebo „schválenou dohodou dědiců“ – nebo správního úřadu, je pro vznik rozhodující den nabytí právní moci takového rozhodnutí. Den, kdy oprávněnému držiteli uplyne vydržecí doba, je den vzniku věcného břemene na základě vydržení. A konečně vznikne-li věcné břemeno na základě zákona, je pro jeho vznik rozhodující den, kdy byly splněny všechny zákonem stanovené podmínky. Nájemní právo vzniká ke dni účinnosti nájemní smlouvy.

Jestliže rozdělovaná podstata nepostačuje ani k úhradě pohledávek patřících do téže skupiny a se stejným pořadím, uspokojí se tyto pohledávky poměrně. Určitou zvláštností je, že pro pořadí náhrad za závady váznoucí na vydražené nemovitosti (věcná břemena a nájemní práva) je rozhodující den jejich vzniku. Po doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí povinnému nelze kromě jiného platně zřídit věcné břemeno či uzavřít nájemní smlouvu, která by zatěžovala draženou nemovitost (§ 335b odst. 1 OSŘ). To znamená, že náhrady za závady se uspokojují před pohledávkami ostatních věřitelů, protože pro ostatní pohledávky je rozhodující u oprávněného den, kdy soudu došel jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí, u dalšího oprávněného, den který se považuje za jeho přistoupení k řízení a u přihlašovatele den, kdy soudu došla přihláška, což bude vždy den pozdější než den, kdy platně vzniklo věcné břemeno, či nájemní právo. Pro určení pořadí pohledávky zajištěné zástavním právem je rozhodující den vzniku zástavního práva. I v tomto případě je dobře možné, že před uspokojením pohledávky zajištěné zástavním právem bude mít přednost vyplacení náhrady za nájemní právo či věcné břemeno. Odpověď na otázku, co vedlo zákonodárce k takovému řešení, se hledá těžko. Vyplácení náhrady za nájemní právo bylo do OSŘ zařazeno zákonem č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony. Důvodová zpráva k této novele se však o vyplácení náhrad za nájemní práva vůbec nezmiňuje.

V § 337d OSŘ je upraven postup pro uspokojení pohledávky zajištěné vespolným zástavním právem. První odstavec upravuje situaci, kdy byly prodány

všechny nemovitosti, na nichž vázlo vespolečné zástavní právo. V tomto případě se pohledávka zástavního věřitele uspokojí ve třetí skupině po uspokojení pohledávek s lepším pořadím a z předchozích skupin a to v poměru podle výše zbytků jednotlivých podstat. Požádá-li zástavní věřitel o uspokojení pohledávky z jednotlivých rozdělovaných podstat v jiném poměru, soud mu musí vyhovět. Kdyby měla v důsledku tohoto postupu obdržet jiná osoba méně, než kolik by jí jinak bylo vyplaceno, vyplatí jí soud částku, o kterou byla tímto postupem „zkrácena“ z jiné rozdělované podstaty, ze které by za jiných okolností neměla nárok na žádnou část. Podle druhého odstavce, byly-li při výkonu rozhodnutí prodány jen některé nemovitosti zatížené vespolečným zástavním právem, uspokojí se pohledávka zástavního věřitele z jednotlivých rozdělovaných podstat v poměru určeném podle výše obvyklých cen všech zastavených nemovitostí.<sup>51</sup> Zástavní věřitel však znova může žádat (a soud mu musí vyhovět), aby z rozdělované podstaty byla uhrazena zajištěná pohledávka ve větším rozsahu, než na ní připadá podle výše uvedeného poměru. Soud pak zřídí na návrh věřitelů, „na jejichž úkor“ obdržel zástavní věřitel na svou žádost z rozdělovaných podstat více, než by jinak obdržel, v jejich prospěch zástavní právo na neprodaných nemovitostech až do výše toho, čeho se jim kvůli tomuto postupu nedostalo. Takto zřízené zástavní právo má pak stejné pořadí, jaké náleželo uspokojenému zástavnímu věřiteli.

Ve výroku rozvrhového usnesení soud přiznává věřitelům pohledávky, na něž připadá alespoň částečná úhrada. O námitkách účastníků rozvrhu, kterými popírají pohledávky jiných účastníků co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny nebo pořadí, rozhodne v rozvrhovém usnesení jen v případě, že toto rozhodnutí vyžaduje pouze právní posouzení. Jestliže rozhodnutí o sporné pohledávce vyžaduje dokazování ke zjištění rozhodných skutečností, které jsou mezi účastníky sporné, vyzve soud účastníky, kteří vznesli námitky popírající pohledávky jiných účastníků, aby do třiceti dnů od právní moci rozvrhového usnesení podali odporovou žalobu podle § 267a odst. 1 OSŘ, jinak k těmto námitkám nebude přihlíženo. Ohledně pohledávek, na které nepřipadá žádná část rozdělované podstaty, však soud ani nerozhoduje o námitkách, ani

---

<sup>51</sup> Podle Komentáře k OSŘ (BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1668) se tento poměr určí nikoli podle zjištěných obvyklých cen všech nemovitostí, ale podle obvyklých cen zastavených nemovitostí, které nebyly prodány, a rozdělovaných podstat. Ač takový postup neodpovídá doslovnému znění zákona, jeví se jako spravedlivější.

nevyzývá k podání odporové žaloby, kterou by takové pohledávky měly být zpochybněny. Po právní moci rozhodnutí o odporové žalobě nařídí soud jednání o zbytku rozdělované podstaty, tedy o částce připadající na pohledávky touto žalobou napadené. K tomuto jednání soud již nepředvolává účastníky, jejichž nároky byly zcela uspokojeny podle předchozího rozvrhového usnesení.

Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají všechna zástavní práva váznoucí na vydražené nemovitosti kromě těch, která zajišťují pohledávky převzaté vydražitelem podle § 336g OSŘ, a je zcela bezvýznamné, zda pohledávka zajištěná zástavním právem byla při vykonávacím řízení uspokojena či alespoň projednána. Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají rovněž věcná břemena a nájemní práva váznoucí na nemovitosti s výjimkou těch, o nichž stanoví zákon, že prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou, dále těch, o nichž bylo rozhodnuto v usnesení o ceně, že nezaniknou, a těch, za něž byla vydražiteli poskytnuta náhrada. V posledně zmiňovaném případě se však náhrada za věcná břemena a nájemní práva musí vydražiteli skutečně dostat. Nezbylo-li by z rozdělované podstaty na tuto náhradu, věcná břemena i nájemní práva zaniknou bez ohledu na vůli jak osob, v jejichž prospěch tyto závady na nemovitosti váznou, tak vydražitele.

V § 337h odst. 3 OSŘ je soudu uložena povinnost vyrozumět příslušný katastrální úřad, zda zástavní práva váznoucí na vydražené nemovitosti zanikla, nebo zda působí vůči vydražiteli, jakož i o tom, jaká věcná břemena zanikla a jaká i nadále nemovitost zatěžují. I v případě, že výkon rozhodnutí byl zastaven, je soud povinen o tom vyrozumět katastrální úřad. Na základě tohoto vyrozumění zruší katastrální úřad všechny poznámky, které zapsal do katastru nemovitostí v souvislosti s výkonem rozhodnutí.

## 5. Prodej movité zástavy

Usnesení o nařízení prodeje movité zástavy se vykonává dle ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí. Pojem movitých věcí ani věcí jako takových český právní řád výslovně nedefinuje. K vymezení této skupiny proto nezbyvá, než k němu dojít výkladem. Občanskoprávní teorie se při vymezení věci v právním smyslu nijak zvlášť neodchyluje od obvyklého významu slova a pod pojem věc zahrnuje ovladatelné hmotné předměty včetně zvířat a ovladatelné přírodní síly, které mají užitnou hodnotu.<sup>52</sup> Ustanovení § 119 odst. 1 ObčZ stanoví, že věci jsou movité nebo nemovité. Druhý odstavec téhož paragrafu pak označuje nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z toho lze (a contrario) dovodit, že zvířata, ovladatelné přírodní síly a ovladatelné hmotné předměty, vyjma pozemků a staveb spojených se zemí pevným základem jsou věcmi movitými. Pro účely výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí lze z logiky věci vyloučit z této skupiny přírodní síly. Dále je nezbytné ve vztahu k výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí či movité zástavy vyloučit i ty movité věci, které tvoří podnik, neboť výkon rozhodnutí prodejem podniku jakožto věci hromadné se provede dle zvláštních ustanovení občanského soudního řádu (§ 338f a násl. OSŘ). Rovněž nelze výkonem rozhodnutí prodejem movitých věcí postihnout ty movité věci, které tvoří příslušenství nemovitosti. Takové movité věci lze zásadně prodat jen s nemovitostí, jejíž příslušenství tvoří (§ 335a odst. 2 OSŘ). Jinak by tomu zřejmě bylo v případě, kdy zástavu tvoří právě movitá věc, která je příslušenstvím nemovitosti. Samostatnou kapitolou je pak otázka určení příslušenství nemovitosti. Naopak nad rámec výše uvedeného nutno do skupiny movitých věcí podléhajících výkonu rozhodnutí dle ustanovení § 323 a násl. OSŘ pro tento účel zařadit též cenné papíry či listiny představující právo na splacení dlužné částky, vkladní knížky, vkladní listy a jim obdobné formy vkladů, byť se nejedná o věci v právním slova smyslu<sup>53</sup> (§ 334 OSŘ). Dlužno však jedním dechem dodat, že vkladní knížky a vkladní listy či obdobné formy vkladu soud rovnou předkládá peněžnímu ústavu k vyplacení částky, na kterou má povinný právo a s touto částku již nakládá jako

---

<sup>52</sup> ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník I: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. ŠVESTKA, Jiří, s. 581.

<sup>53</sup> Samozřejmě pomíneme-li jejich hmotný substrát, který sám o sobě má pouze nepatrnou hodnotu nesrovnatelnou s hodnotou závazku vtěleného do cenného papíru.

s výtěžkem prodeje. Stejně tak u cenných papírů je v první řadě na místě výplata dluhu vtěleného do cenného papíru. Brání-li povaha cenného papíru anebo stanovisko oprávněného tomu, aby byl cenný papír předložen k přímému plnění, zpeněží jej soud prostřednictvím obchodníka s cennými papíry. Je tedy zřejmé, že v případě vkladních knížek, vkladních listů (a obdobných forem vkladů) a cenných papírů (a listin představujících právo na splacení dlužné částky) není proces směřující k uspokojení pohledávky oprávněného identický s procesem při postižení movitých věcí povinného, jak bude popsán dále.

Ustanovení § 322 OSŘ vypočítává věci nepodléhající výkonu rozhodnutí. Ve vztahu k prodeji zástavy při výkonu rozhodnutí je přitom významné, že obecně nelze výkonem rozhodnutí postihnout věci z vlastnictví podnikatele, které tento potřebuje ke své podnikatelské činnosti. To však neplatí, vázne-li na těchto věcech zástavní právo a jde-li o vymožení pohledávky oprávněného, která je tímto zástavním právem zajištěna. Je přitom nerozhodné, je-li tento povinný podnikatel sám obligačním dlužníkem povinného, anebo je-li pouhým zástavním dlužníkem, tedy osobou, která svým majetkem zajišťuje dluh jiné osoby.

Pro návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí obecně platí, že oprávněný v něm nemusí výslovně označit věci, které mají být postiženy. Je-li však exekucním titulem usnesení o nařízení prodeje zástavy, je vyloučeno, aby se výkon tohoto rozhodnutí týkal i jiných věcí než samotné zástavy. Jelikož oprávněnému nemusí být známo, kde povinný tu kterou movitou věc umístil, není označení místa, kde se v návrhu označená věc nachází, nezbytné. Má-li však oprávněný vědomost o tom, kde a u koho se taková movitá věc nachází, ukládá mu ustanovení § 323 odst. 2 OSŘ, aby tuto skutečnost uvedl již v návrhu. Neoznačí-li přesto oprávněný místo a osobu u niž se určená věc nachází, neznamená to nedostatek návrhu, který by bránil nařízení výkonu rozhodnutí. Takovým jednáním by ovšem oprávněný pouze mařil naděje na uspokojení své pohledávky.

Obdobně jako při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, návrh dalšího oprávněného na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem téže věci podaný u příslušného

soudu dříve, než soud pravomocně rozhodl o nařízení výkonu rozhodnutí, se považuje za přistoupení k řízení, a to ode dne podání návrhu. Po Nařízení výkonu rozhodnutí se další věřitelé mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zadržovacím nebo zástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražby a jestliže v přihlášce uvedou výši pohledávky a jejího příslušenství a prokáží je příslušnými listinami. V přihlášce je věřitel povinen vyčíslit výši pohledávky i příslušenství, jehož uspokojení se domáhá. Nesplnění této povinnosti má za následek, že k přihlášce soud nepřihlíží, tedy v řízení postupuje, jako by k podání přihlášky nedošlo. Opožděně podané přihlášky soud odmítne usnesením, proti němuž není přípustné odvolání. Přihláška je opožděná, nebyla-li u příslušného soudu uplatněna nejpozději do zahájení dražby.

Účastníkem řízení o výkon rozhodnutí, tedy té fáze řízení, která předchází nařízení samotného výkonu rozhodnutí, je oprávněný a povinný. Postihuje-li nařízený výkon rozhodnutí též majetek patřící do společného jmění manželů, je účastníkem řízení i manžel povinného. Účastenství manžela pak nastává dnem, kdy soud výkon rozhodnutí svým usnesením nařídil. K takovému závěru ohledně okamžiku vzniku účastenství manžela dospívá usnesení Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 1446/96, když mimo jiné správně poukazuje na dikci ustanovení § 255 odst. 2 OSŘ, které jasně hovoří o už nařízeném výkonu rozhodnutí, nikoli o stadiu předcházejícím. Manžel povinného, byť by se jednalo o věci náležející do společného jmění manželů, se proto nestává účastníkem řízení například tehdy, jestliže soud návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zamítne nebo jestliže řízení o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zastaví. Má-li být výkonem rozhodnutí postižena věc na níž vázne zástavní právo a navrhovatelem (oprávněným) není zástavní věřitel, stává se účastníkem řízení i zástavní věřitel, a to za předpokladu, že svoji pohledávku přihlásí nejpozději do zahájení dražby. Totéž platí i pro osobu, jejíž pohledávka je zajištěna zadržovacím právem anebo zajišťovacím převodem (vlastnického) práva k výkonem rozhodnutí postižené věci.

Splňuje-li návrh na nařízení výkonu rozhodnutí všechny zákonem stanovené předpoklady (exekuční titul vydal orgán, který k tomu měl pravomoc; exekuční titul je vykonatelný po stránce formální i materiální; oprávněný a povinný jsou věcně

legitimováni; výkon rozhodnutí je navrhován jen v takovém rozsahu, jaký stačí k uspokojení pohledávky; navrhovaný výkon rozhodnutí prodejem movité věci je vhodný vzhledem k poměru výše vymáhané pohledávky a hodnoty postihované věci; vymáhaná pohledávka není prekludována)<sup>54</sup>, soud návrhu vyhová a usnesením nařídí výkon rozhodnutí. Je-li navrhován výkon rozhodnutí prodejem movité věci na základě usnesení o nařízení prodeje zástavy, soud vhodnost tohoto způsobu výkonu rozhodnutí z pohledu poměru výše pohledávky a hodnoty postihované věci ve smyslu § 264 odst. 1 OSŘ nehodnotí. Nařízení výkonu rozhodnutí jiným vhodným způsobem, je-li exekucním titulem usnesení o nařízení prodeje zástavy, totiž nepřichází v úvahu. V usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zastavené movité věci (anebo jinak oprávněným v návrhu výslovně určené věci) uvede soud zde vedle pohledávky oprávněného a jejího příslušenství již i tuto movitou věc. V opačném případě soud v usnesení nařídí pouze obecně prodej movitých věcí povinného. Aby povinný nemohl zmařit nařízený výkon rozhodnutí, v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí mu soud zakáže, aby nakládal s věcmi, které vykonavatel sepíše (§ 324 OSŘ). Právní úkony povinného odporující tomuto zákazu jsou pro rozpor se zákonem absolutně neplatné (§ 39 ObčZ). Ustanovení § 270 odst. 1 OSŘ dále ukládá soudu, aby v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí rozhodl i o nákladech výkonu rozhodnutí, a to bez určení lhůty k jejich zaplacení a s tím, že nařízený výkon rozhodnutí se vztahuje již i na tyto náklady.

Ze srovnání druhého a třetího odstavce § 338a OSŘ se podává závěr, že při výkonu rozhodnutí prodejem movité zástavy není, na rozdíl od prodeje nemovitostí, vyloučeno, aby postupem dle ustanovení § 335 odst. 2 přistoupil do řízení další oprávněný, a to i takový, který nenavrhuje výkon usnesení o prodeji téže movité zástavy. Stejně tak není vyloučeno, aby nejpozději do zahájení dražby do řízení jako přihlašovatel přistoupil i věřitel, který nemá přihlašovanou pohledávku za povinným zajištěnou zástavním právem k movité věci postižené tímto výkonem rozhodnutí. Na přiměřené použití obou zmíněných ustanovení, tedy § 335 odst. 2 a § 336f OSŘ, odkazuje § 328b odst. 4 písm. g) OSŘ. Žádné omezení na věřitele zajištěné zástavním

---

<sup>54</sup> KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 482.

právem k téže věci, tak jak je tomu v ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ, se v procesu výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí nevyskytuje. Důvod této a mnoha dalších odlišností v úpravě výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a prodejem nemovitostí, byť se jedná častokrát o otázky obsahem i účelem totožné, zůstává utajen. Tak jako ve zmíněném případě se totiž ne vždy jedná o rozdílná řešení vyžádaná rozdílnou povahou movitých a nemovitých věcí. Kupříkladu proč je u výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí nezbytný znalecký posudek a o ceně nemovitosti rozhoduje soud usnesením, vůči kterému je přípustné odvolání a proč u prodeje movitých věcí není nezbytný znalecký posudek a rozhodná cena se nestanoví soudním rozhodnutím, je snad ještě pochopitelné. Proč ale u výkonu usnesení o nařízení prodeje movité zástavy mohou do řízení přistupovat veškerí věřitelé ve smyslu ustanovení § 335 odst. 2 a § 336f OSŘ a u výkonu usnesení o nařízení prodeje nemovité zástavy již nikoli, už tolik pochopitelné není.

Na rozdíl od výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, při výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí soud usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí doručí povinnému až při samotném provádění výkonu, tj. při započetí soupisu postižovaných věcí. Jsou-li postižené movité věci součástí společného jmění manželů povinného, anebo se pro účely nařízení výkonu rozhodnutí za součást společného jmění manželů považují (§ 262a OSŘ), doručí se toto usnesení i manželu povinného. Samozřejmě opět ne dřív, než při započetí soupisu. Tím se má předejít tomu, aby povinný své věci ukryl, či přemístil neznámo kam a tím zmařil výkon rozhodnutí. Předčasné doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí je nepochybně nesprávným úředním postupem a v případě, že povinný tohoto pochybení využije ke zmaření výkonu rozhodnutí, je na místě odpovědnost státu za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem dle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Není-li povinný provádění soupisu přítomen, doručí se mu usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí dodatečně spolu s vyrozuměním o provedení soupisu a o tom, které věci byly sepsány. Totéž vyrozumění se doručí i oprávněnému a manželu povinného, a to i když nejsou postiženy věci patřící do společného jmění manželů.

Z výše uvedeného postupu při doručování usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí je zřejmé, že soupis movitých věcí soud provádí v době, kdy toto rozhodnutí není pravomocné a nebyl-li povinný soupisu přítomen, nebude ani vykonatelné (§ 171 odst. 2 OSŘ). Při výkonu rozhodnutí prodejem movité zástavy podléhají soupisu výlučně movité věci zatížené zástavním právem. Sepsání jiných věcí povinného je vyloučeno. Usnesení o nařízení prodeje zástavy je totiž exekučním titulem toliko pro výkon rozhodnutí prodejem konkrétní věci (srov. § 200za odst. 3 a § 326 odst. 4 OSŘ). Při soudním výkonu rozhodnutí provede soupis zpravidla soudní vykonavatel. Provedením soupisu však lze také pověřit vyššího soudního úředníka<sup>55</sup>, asistenta soudce<sup>56</sup>, justičního čekatele nebo soudního tajemníka<sup>57</sup>. V případě exekuce prováděné soudním exekutorem lze k provedení soupisu pověřit exekutorského koncipienta<sup>58</sup>, exekutorského kandidáta<sup>59</sup>, vykonavatele exekutora, případně i jiného zaměstnance exekutora<sup>60</sup>. Provedení soupisu se může zúčastnit sám oprávněný (§ 326 odst. 7 OSŘ). Dále se provedení soupisu účastní jiná vhodná osoba, považuje-li soud její přibrání za potřebné. Touto „vhodnou osobou“ zpravidla bude zástupce orgánu obce, na jejímž území se soupis provádí (§ 326 odst. 9 OSŘ). Účast „vhodné osoby“ bude na místě zejména v těch případech, kdy soupisu není přítomen povinný, či je-li potřeba zjednat si přístup do bytu nebo jiných místností povinného, případně provést osobní prohlídku povinného, aby mohla dosvědčit, jak byl soupis proveden. Náležitosti soupisu uvádí § 56 JŘ. O provedení soupisu je nutno vyhotovit také protokol, jehož obsahové náležitosti stanoví § 49 JŘ. Sepsané věci vykonavatel zpravidla až do dražby ponechá na místě a označí nálepkou s údajem o řízení v němž byla sepsána. Dispozice povinného se sepsanými věcmi (zcizení, zatížení věcným právem, pronájem apod.) je stíhaná sankcí neplatnosti právního úkonu. Ne vždy však hrozba této sankce postačuje. Na návrh oprávněného lze proto sepsané věci zajistit, a to tak, že tyto věci se složí do soudní nebo jiné vhodné úschovy, případně se souhlasem oprávněného a povinného lze sepsané věci též uložit do místnosti povinného nebo oprávněného, která se uzamkne a klíč se uloží u soudu. Pokud však zajištění vyžaduje náklady, provede vykonavatel jejich zajištění jen

---

<sup>55</sup> § 11 zákona č. 121/2008 Sb., o vyšších soudních úřednících a vyšších úřednících státního zastupitelství a o změně souvisejících zákonů

<sup>56</sup> § 36a odst. 5 ZSS

<sup>57</sup> § 6 odst. 2 písm. s) JŘ

<sup>58</sup> § 21 EŘ

<sup>59</sup> § 25 EŘ

<sup>60</sup> § 27 odst. 2 EŘ

tehdy, složí-li oprávněný na tyto náklady zálohu (§ 58 JŘ). O zajištění věcí soud nevydává žádné zvláštní rozhodnutí, pouze se tato skutečnost poznamená do protokolu o soupisu.

Poté co se usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí stane pravomocným, přistoupí soud k odhadu ceny sepsaných věcí. I tento úkon zpravidla provádí vykonavatel [§ 46 odst. 2 písm. j) JŘ]. Přibrání znalce a ocenění věci znaleckým posudkem je na místě pouze v obtížných případech. Odhad se však neprovádí, je-li cena stanovena cenovým orgánem dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Stejně tak se odhad neprovádí v případě kótovaných investičních nástrojů jejichž kurs je uveřejněn na příslušném trhu a v případě cenných papírů kolektivního investování pokud je jejich hodnota uveřejněna fondem kolektivního investování. Na rozdíl od výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí se při prodeji věcí movitých o učiněném odhadu ceny nevydává žádné rozhodnutí, tudíž proti tomuto odhadu nelze uplatnit žádné opravné prostředky. Určení ceny se zavede do spisu pouhým záznamem. Takto zjištěnou cenu označuje občanský soudní řád jako cenu rozhodnou.

Po zjištění ceny sepsaných věcí přistoupí soud k dražbě. I samotné provedení dražby spadá do rozsahu působnosti soudních vykonavatelů [§ 46 odst. 2 písm. k) JŘ]. Věci kulturní hodnoty, jejichž obecný výčet je uveden v ustanovení § 328a odst. 1 OSŘ je soud povinen předně nabídnout příslušným institucím, jejichž předmětem činnosti je právě péče o takové památky. K tomuto prodeji však soud přistoupí teprve po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí a po zjištění ceny. Teprve v případě, že se nepodaří zpeněžit je touto cestou, prodají se v soudní dražbě. Mimo dražbu, a to ihned po soupisu nevyčkáváje právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, soud prodá věci, které se rychle kazí. Z povahy věci je zřejmé, že v případě prodeje movité zástavy by taková situace byla raritou, neboť zajištění pohledávky zřízením zástavního práva k takové věci by se míjelo účinku. V soudní dražbě se nezpeněžují ani cenné papíry a samozřejmě ani vkladní knížky (vkladní listy a obdobné formy vkladů) a peníze (§§ 333 až 334a OSŘ).

Na rozdíl od výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí není dražba movitých věcí soudním jednáním a dražební vyhláška soudním rozhodnutím. Dražba je zde pouhým jiným úkonem soudu. Matoucí však je v tomto směru ustanovení § 330 odst. 3 OSŘ, které zcela nesystematicky hovoří o dražebním jednání. Dražbu lze konat jak v místě, kde se sepsané věci nachází, zpravidla to bude byt nebo sídlo či jiná provozovna povinného, tak u soudu, nebo na jiném vhodném místě. Jestliže sepsané věci byly ponechány v držení povinného, musí je tento k dražbě vydat soudu, jinak mu budou odebrány. Ustanovení § 328b odst. 3 OSŘ vyjmenovává subjekty, jimž se konání dražby oznamuje přímo doručením dražební vyhlášky. Jedná se o povinného a jeho manžela, oprávněného a orgán obce (obecní úřad), v jejímž obvodu bude dražba konána a v jejímž obvodu má povinný bydliště. Znění citovaného ustanovení vyvolává pochybnosti o tom, zda je potřeba dražební vyhlášku doručovat orgánům dotčených obcí v případě, kdy dražba je konána v jiné obci, než má povinný bydliště. Praxe je v tomto případě taková, že dražební vyhlášku soud doručí orgánům obou dotčených obcí, což je nepochybně v souladu s účelem publikace dražební vyhlášky. Stejně tak zmíněné ustanovení hovoří pouze o obci, v níž má povinný bydliště. V praxi ale opět bude doručováno i obecnímu úřadu obce, v níž má povinná právnická osoba sídlo. Aby konání dražby vešlo ve známost i širší veřejnosti, uveřejní soud dražební vyhlášku i způsobem v místě (konání dražby) obvyklým. Účast osob, jimž se doručuje dražební vyhláška, není u dražby nezbytná. Kromě místa a času konání dražby soud v dražební vyhlášce označí dražené věci a uvede, zda se budou dražit samostatně nebo v rámci souboru věcí, uvede rozhodnou cenu a nejnižší podání a vyžaduje-li se jistota, uvede se její výše a způsob zaplacení (hotově nebo bankovním převodem). Nejnižší podání činí jednu třetinu rozhodné ceny. Povinnost složit jistotu dražitelům soud stanoví, pokud cena samostatně dražené věci nebo věcí dražených v jednom souboru převyšuje ekvivalent 45 000 EUR. Pro přepočítání na českou měnu se použije kurs vyhlášený Českou národní bankou ke dni předcházejícímu dni vydání dražební vyhlášky. Výše jistoty pak nesmí přesáhnout tři čtvrtiny nejnižšího podání. Má-li být jistota složena převodem na bankovní účet soudu, považuje se tato povinnost za splněnou jen v případě, že před zahájením dražby, byla příslušná částka na účet soudu připsána. Věřitel, který má pohledávku zajištěnou zástavním právem k movité věci postižené nařízeným výkonem rozhodnutí anebo který má proti povinnému pohledávku přiznanou exekučním titulem,

může ji do řízení přihlásit nejpozději do zahájení dražebního jednání. Oprávněný a ten, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, mohou své pohledávky přihlásit, jen jestliže jim byly přiznány exekučním titulem po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí. Proto dražební vyhláška obsahuje také upozornění a poučení o tom, že při rozvrhu podstaty se mohou oprávněný a další oprávnění<sup>61</sup>, a další věřitelé domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zadržovacím nebo zástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva, než pro které byl nařízen výkon rozhodnutí, jen jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražby. V takové přihlášce musí být uvedena výše pohledávky a jejího příslušenství, a toto musí být prokázáno příslušnými listinami, jinak se k přihlášce nepřihlíží.

Při samotné dražbě se postupně draží jednotlivé věci nebo dražební soubory věcí, které mají být prodány. Dražební soubor věcí, který se draží jako jeden celek a za jedinou cenu nemusí být zcela totožný se souborem věcí ve smyslu hmotněprávním (srov. § 153 odst. 1 obč.zák.). Byť zpravidla půjde o hospodářsky nedílný celek, může být dražebním souborem i jinak nesourodý a dělitelný celek, je-li předpoklad, že prodejem těchto věcí v celku bude dosaženo vyššího výtěžku. Pro případ výkonu rozhodnutí usnesení o prodeji zástavy však takové vymezení nemá praktický význam. Jako dražitelé jsou z účasti na dražbě vyloučeni soudci a zaměstnanci všech soudů, povinný a manžel povinného. Manžel povinného nesmí dražit ani v případě, že sám není účastníkem vykonávacího řízení (§ 255 odst. 2 OSŘ). Samotná dražba každé jednotlivé věci pak začíná oznámením nejnižšího podání, které odpovídá třetině rozhodné ceny prodávané věci. Dražitelé jsou poté vyzváni, aby činili svá podání. Nejnižší příhoz činí 50 Kč, ledaže by vyvolávací cena (nejnižší podání) byla nižší. Průběh dražebního roku (nikoli jednání) v podrobnostech upravuje § 59 JŘ. Stejně jako u dražby nemovitostí dražba pokračuje dokud dražitelé činí vyšší podání. Není-li po výzvě slovy „poprvé, podruhé“ učiněno další vyšší podání, upozorní vykonavatel přítomné dražitele, že pokud nebude učiněno nové vyšší podání, udělí po výzvě slovy „potřetí“ příklep. Není-li ani po této výzvě učiněno další podání, udělí se příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání. Učinilo-li nejvyšší podání shodně několik dražitelů a nedojde-li mezi nimi

---

<sup>61</sup> Dle přiměřeného užití § 335 odst. 2 OSŘ se jedná o dalšího věřitele, který jako oprávněný podal návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem téže movité věci, pro kterou byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí již dříve jiným věřitelem, avšak nebylo o tomto prvním návrhu zatím pravomocně rozhodnuto.

k dohodě, rozhodne soud losem. Je-li předmětem dražby spoluvlastnický podíl, má v případě rovnosti nejvyšších podání přednost dražitel, který je zde spoluvlastníkem. Případné smluvní předkupní právo k dražené věci je zde tedy, narozdíl od dražby nemovitostí (§ 336j odst. 1 OSŘ) bez významu. Nepřesahuje-li nejvyšší podání po započtení složené jistoty ekvivalent 15000 EUR dle směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou platným pro den konání dražby<sup>62</sup>, je vydražitel povinen nejvyšší podání ihned zaplatit. V opačném případě je vydražitel povinen zaplatit nejvyšší podání bezhotovostně na účet soudu do sedmi dnů od konání dražby. Cenu dosaženou vydražením hradí vydražitel pouze v části převyšující složenou jistotu. Ostatním dražitelům soud složenou jistotu vrátí. Vydražitel, který nejvyšší podání zaplatil řádně a včas, nabývá vlastnictví k vydražené věci s právními účinky k okamžiku udělení příklepu, za předpokladu že vydraženou věc převezme. Udělení příklepu nemá formu soudního rozhodnutí. Shodně jako u dražby nemovitostí, přechodem vlastnictví zanikají zástavní a zadržovací práva a jiné právní závady váznoucí na věci.

Nezaplatí-li vydražitel nejvyšší podání nepřesahující hodnotu 15000 EUR ihned, draží se dotčená věc neprodleně znovu, ovšem již bez jeho účasti. Nezaplatí-li vydražitel nejvyšší podání přesahující 15000 EUR do sedmi dnů na účet soudu, nařídí soud opětovnou dražbu. Stejně tak i v případě, kdy dražba skončí neúspěšně, protože o draženou věc neprojevil nikdo zájem, nařídí soud opětovnou dražbu. Zákon nestanovuje s jakým časovým odstupem má být opětovná dražba nařízena. Je tedy na soudu, aby stanovil termín dalšího dražebního roku v přiměřené lhůtě, zejména s přihlédnutím k časové náročnosti procesu předcházejícího samotné dražbě. Je totiž třeba opět vyhotovit dražební vyhlášku, tuto uveřejnit obvyklým způsobem v místě konání dražby a doručit ji oprávněnému, povinnému a jeho manželu a orgánům dotčených obcí (§ 328b odst. 3 OSŘ). Nejnižší podání zůstává v opakované (opětovné) dražbě nedotčeno a opět se stanoví ve výši jedné třetiny rozhodné ceny. Musí-li být dražba opakována z důvodu, že vydražitel nezaplatil nejvyšší podání, je tento z účasti na další dražbě vyloučen a vzniká mu povinnost nahradit státu a účastníkům náklady vzniklé

---

<sup>62</sup> § 4 odst. 1 a 2 zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti. V souvislosti s uvedeným limitem by mohl problém nastat u dražeb konaných v dopoledních hodinách, neboť Česká národní banka směnné kurzy devizového trhu pro ten který den uveřejňuje až po 14 hodině.

v souvislosti s opakováním dražby, případnou škodu a je-li v další (opětovné či ihned konané) dražbě dosaženo nižší nejvyšší podání, je povinen zaplatit vzniklý rozdíl. O těchto závazcích dražitele, jakož i o započtení jistoty a případném vrácení jejího zbytku rozhodne soud usnesením. Věci, které nebudou vydraženy ani při opětovné dražbě, může do patnácti dní od vyrozumění o bezvýslednosti dražby převzít oprávněný za vyvolávací cenu. Nevyužije-li oprávněný tohoto práva, vyloučí soud dotčené věci ze soupisu usnesením, které doručí oprávněnému a povinnému. Po právní moci tohoto usnesení soud věci vrátí povinnému. Nepodaří-li se věc vrátit povinnému z jakýchkoli důvodů spočívajících na jeho straně, postupuje soud obdobně dle ustanovení § 185g OSŘ, tedy jako v případě soudní úschovy, o kterou se věřitel nehlásí.

Ať už je dražba prováděna k výkonu usnesení o prodeji zástavy, anebo k výkonu jiného exekučního titulu, prodává soud sepsané věci povinného jen v takovém rozsahu, jaký je nezbytný pro uspokojení pohledávky oprávněného (případně dalších oprávněných a přihlašovatelů) a nákladů výkonu rozhodnutí. Jakmile dosažený výtěžek postačuje k uspokojení těchto pohledávek, soud dražbu ukončí a zbylé věci vrátí povinnému. Je-li výkon rozhodnutí veden pro pohledávku či pohledávky jediného oprávněného, je způsob naložení s výtěžkem prodeje velmi jednoduchý. Po srážce nákladů prodeje, tj. nákladů vzniklých státu v souvislosti s provedením dražby, vyplatí soud výtěžek oprávněnému. Samozřejmě ne více, než činí vymáhaná pohledávka s příslušenstvím včetně nákladů nalézacího a vykonávacího řízení. Případný přebytek soud vyplatí povinnému. Je-li však oprávněných a přihlášených věřitelů několik, vyplatí soud výtěžek dle pořadí, pro které je rozhodující den kdy došel soudu (nikoli den předání k poštovní přepravě) návrh na výkon rozhodnutí, případně přihláška dalšího věřitele a u pohledávek zajištěných zástavním právem anebo zajišťovacím převodem práva je pro pořadí rozhodující den vzniku zajištění. Měl-li však některý z věřitelů pohledávku zajištěnou zadržovacím právem k prodané věci, je výtěžek z prodeje této věci vyplacen předně jemu, a to bez ohledu na den vzniku zadržovacího práva (srov. § 179 obč.zák.). V případě střetu několika pohledávek se stejným pořadím se tyto pohledávky uspokojí poměrně. Každý z věřitelů (oprávněných) může být samozřejmě oprávněn k uspokojení pohledávky toliko z výtěžku prodeje věci, která byla v jeho prospěch sepsána. Výjimku představují tzv. přihlašovatelé dle přiměřeného užití § 336f

OSŘ. Přihlásí-li takový věřitel svou pohledávku na poslední chvíli před konáním dražby, žádný další soupis soud již neprovádí. Přihlašovatel zajištěný zástavním právem se uspokojí z výtěžku prodeje zástavy, ostatní věřitelé (přihlašovatelé) mohou pak být uspokojeni z výtěžku všech dražených věcí, ovšem pravděpodobnost uspokojení jejich pohledávek je mizivá, neboť pro své nevýhodné pořadí jsou uspokojováni pouze v případě úplné úhrady všech pohledávek oprávněného a jiných věřitelů s lepším pořadím. Z ustanovení § 328b odst. 4 písm. g) ve spojení s § 336f OSŘ plyne, že věřitelé zajištění zástavním právem, zadržovacím právem a zajišťovacím převodem práva k dražené věci se uspokojují i v případě, kdy jejich pohledávka není přiznána vykonatelným rozhodnutím či jiným exekučním titulem dle ustanovení § 274 OSŘ. Je však povinností těchto věřitelů příslušnými listinami prokázat, že jím tvrzené zajištění skutečně vzniklo. Důvod této právní úpravy je prostý. Jelikož přechodem vlastnictví dražené věci na vydražitele zanikají veškeré závady na této věci vážnoucí, bylo by zajištění věřitele nedisponujícího exekučním titulem zmařeno, a to i ve prospěch věřitele, kterému k dané věci žádné (zajišťovací) právo nepříslušelo. Uvedené řešení je tak jediným možným a spravedlivým řešením šetřícím podstatu a smysl zajištění věcným právem k věci cizí.

Rozvrh výtěžku zpeněžení movitých věcí soud neprojednává s účastníky řízení, ani o tomto rozvrhu nevydává rozhodnutí, jak je tomu u prodeje nemovitostí. Mělo-li by však být posouzení nároků některých věřitelů obtížné a tedy i sporné, případně vyvstane-li potřeba za tím účelem provést dokazování, zákon nezapovídá, aby soud i zde nařídil jednání a dle jeho výsledku rozhodl o rozvrhu výtěžku usnesením.<sup>63</sup> Na druhou stranu dlužno připomenout, že k řešení sporů o pravost, výši, či pořadí pohledávek je primárně určena odporová žaloba (§267 OSŘ) a soud provádějící výkon rozhodnutí by neměl tento institut nahrazovat svou činností v rámci rozhodování o rozvrhu. Dojde-li však k určitým pochybnostem ohledně přihlášených pohledávek pouze soud, zřejmě mu nezbude, než tyto pochybnosti odstranit shora uvedeným způsobem, tedy nařídít jednání, provést dokazování a rozhodnout, neboť k podání odporové žaloby nemůže žádného z věřitelů přinutit.

---

<sup>63</sup> KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, str. 507.

## 6. Veřejné dražby

### 6.1. *Obecně k veřejným dražbám*

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, který nabyl účinnosti 1. května 2000, zavedl do praxe institut dvojích dražeb. Dražby dobrovolné konané na návrh vlastníka dražené věci a dražby nedobrovolné k návrhu na jejichž zahájení je oprávněn výlučně věřitel pohledávky zajištěné zástavním právem k věci, jejíž dražbu navrhuje, přičemž tato jeho pohledávka musí být přiznána exekucním neboli dražebním titulem odpovídajícím § 36 odst. 1 ZOVD. Věřitele, jemuž svědčí zástavní právo k předmětu nedobrovolné dražby, zákon nazývá dražebním věřitelem. Jednoznačným účelem nedobrovolných dražeb je nabídnout věřitelům možnost rychlého vydobytí jejich pohledávek.

Dražbou se pro účely ZOVD rozumí veřejné jednání, jehož účelem je převod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby a které lze konat pouze na základě návrhu osoby, která splňuje zákonné podmínky k jeho podání (navrhovatel). Při dražbě se licitátor obrací na předem neurčený okruh přítomných osob (účastníci dražby) na předem určeném místě s výzvou k podávání nabídek. Na osobu, která učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnické či jiné právo k předmětu dražby. Licitátorem je fyzická osoba oprávněná činit jménem a na účet dražebníka úkony při dražbě. Dražebníkem je osoba, která organizuje dražbu a má k tomu příslušné živnostenské oprávnění. V zásadě se jedná o koncesovanou živnost. V režimu živnosti vázaných lze provádět pouze dobrovolné dražby movitých věcí.

Účastníkem dražby, tedy tím kdo je oprávněn činit podání za účelem nabytí vlastnického (případně jiného) práva k předmětu dražby, může být pouze osoba způsobilá k právním úkonům. Dražit musí být umožněno každému, kdo se dostaví k zapsání do dražby před jejím zahájením a prokáže, že splňuje podmínky stát se účastníkem dražby. Z účasti na dražbě jsou vyloučeny osoby, které nemohou nabývat vlastnictví nebo jiná práva k předmětu dražby. Při dražbě nemovitostí to jsou zejména osoby, které nesplňují podmínky stanovené zákonem č. 219/1995 Sb., devizový zákon, nutné pro nabývání nemovitého majetku v České republice. Dále jsou z účasti na dražbě

vyloučeny osoby omezené v dispozici se svým majetkem v důsledku prohlášeného konkursu nebo osoby vůči nimž byl zamítnut insolvenční návrh proto, že jejich majetek nepostačuje k úhradě nákladu insolvenčního řízení, osoby, u nichž by v důsledku nabytí vlastnictví k předmětu dražby došlo k narušení hospodářské soutěže, osoby, které nesložili dražební jistotu (je-li požadována), vydražitel, který zmařil předchozí dražbu téhož předmětu (nezaplatil jim učiněné nejvyšší podání) a orgány pověřené kontrolou dražeb. Dále účastníkem nesmí být dražebník, jeho zaměstnanci ani členové statutárního orgánu a licitátor, osoba jim blízká, společník, ovládaná osoba, či osoba s níž tvoří koncern. Insolvenční správce<sup>64</sup>, likvidátor nebo nucený správce, jsou-li navrhovateli dražby, jakož i osoba jim blízká, společník, ovládaná osoba, či osoba s níž tvoří koncern rovněž nesmějí být účastníky dražby. V dražbě nedobrovolné nesmí být účastníkem ani dlužník, jeho manžel, ani členové statutárního nebo kontrolního orgánu dlužníka (je-li právnickou osobou). Stát může být vždy účastníkem dražby. Účastník se může dát v dražbě zastupovat na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem, nebo za něj může jednat prokurista. Nikdo však nesmí dražit za osoby, které nesmějí být samy účastníkem dražby. Každý účastník je před zahájením dražby povinen doložit své čestné prohlášení, že není osobou vyloučenou z dražby a na vyzvání dražebníka nebo osoby jim pověřené doložit svou totožnost, případně své oprávnění jednat za účastníka, dát se zapsat do seznamu účastníků a bylo-li požadováno složení dražební jistoty, doložit způsobem stanoveným v dražební vyhlášce její složení. Po účastnících dražby však nelze požadovat splnění podmínek, které nejsou uvedeny v ZOVD, případně v jiném zvláštním právním předpise.

Věci a práva, s nimiž na základě vykonatelného rozhodnutí soudu nebo správního orgánu nelze nakládat, nelze dražit, nestanoví-li ZOVD jinak. V dražbě nedobrovolné nelze dražit předměty kulturní hodnoty z oboru archeologie a předměty kulturní hodnoty sakrální a kultovní povahy, které nejsou opatřeny osvědčením k trvalému vývozu. Z povahy věci se však toto omezení při dražbě nemovité zástavy neuplatní. Výčet předmětů vyloučených z dražby dobrovolné je podstatně širší (srov. § 17 ZOVD).

---

<sup>64</sup> V ust. § 3 odst. 5 ZOVD nadále zůstává pojem „správce konkursní podstaty“. Jedná se však o zřejmé nedopatření, když toto ustanovení nebylo dotčeno zákonem č. 296/2007 Sb. plnicím funkci technické novely v souvislosti s přijetím insolvenčního zákona.

V četných případech ukládá ZOVD dražebníkovu uveřejňovat informace ohledně jím prováděné dražby na tzv. centrální adrese. Podle § 2 písm. p) a o) je centrální adresou jediné místo, kde jsou ve veřejně přístupném informačním systému (Internet) uveřejněny informace určené tímto zákonem nebo informace poskytnuté dobrovolně ostatními účastníky dražeb. Správcem centrální adresy je pak osoba organizující za úplatu uveřejnění informací určených tímto zákonem nebo informací dobrovolně poskytnutých ostatními účastníky dražeb. Funkci centrální adresy tak nyní plní internetový portál s adresou [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz). Za správce centrální adresy byla ve výběrovém řízení na veřejnou zakázku – jak vyžaduje § 62 ZOVD – vybrána Česká pošta, s. p.

## **6.2. Dražby nedobrovolné**

Nedobrovolná dražba se provádí na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložena vykonatelným notářským nebo exekutorským zápisem anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměřů a výkazů nedoplatků. V této souvislosti je dobré připomenout, že exekučním titulem způsobilým pro konání nedobrovolné dražby může být i vykonatelné usnesení o nařízení prodeje zástavy (§ 200y a násl. OSŘ).<sup>65</sup> Právě kombinace řízení o soudním prodeji zástavy a nedobrovolné dražby se zdá být nejrychlejší cestou pro zástavního věřitele, který se rozhodl uspokojit svou pohledávku zpeněžením zástavy. Oba tyto instituty jsou totiž prosty mnoha procesních postupů a jiných formalit typických pro jiné formy řízení vedoucích ke zpeněžení zastavených věcí.

Ohledně podmínek nutných k nařízení nedobrovolné dražby vytvořil § 36 zákona č. 26/2000 Sb. v původním znění kuriózní situaci. U zástavních práv vzniklých v době účinnosti tohoto zákona se dražba zástavy nemohla konat bez existence exekučního titulu. Taxativní výčet těchto exekučních neboli dražebních titulů je uveden v prvním odstavci tohoto paragrafu. Zato pro dražbu věci zatížené zástavním právem

---

<sup>65</sup> Srov. ŠVESTKA, Jiří, JEHLIČKA, Oldřich, ŠKÁROVÁ, Marta, SPÁČIL, Jiří a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 678.

vzniklým před 1. květnem 2000, tedy dříve než ZOVD nabyl účinnosti, postačovalo čestné prohlášení navrhovatele (§36 odst. 2 ZOVD v původním znění). Toto sporné ustanovení bylo zrušeno nálezem ústavního soudu publikovaným ve Sbírce zákonů pod č. 181/2005 Sb. Ústavní soud shledal ve zrušeném ustanovení protiústavní nerovnost, protože *„...pro zástavní dlužníky (a pro zástavní věřitele) v témže čase a ve stejných skutkových situacích vytváří dva různé právní režimy, resp. vytváří dvě kategorie zástavních dlužníků (a zástavních věřitelů), z nichž jedna skupina je zvýhodňována oproti druhé, aniž by pro tento postup byl dán objektivní a racionální důvod ospravedlňující uvedený postup.“* Protiústavnost tohoto ustanovení byla rovněž shledána v absenci dostatečných záruk spravedlivého procesu a práv třetích osob (především zástavních dlužníků). K této stránce zrušeného ustanovení se v odůvodnění zrušujícího nálezu uvádí, že *„zákonem totiž byla připuštěna možnost nucené dražby majetku, aniž by pohledávka byla přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo jiným kvalifikovaným aktem skýtajícím záruku věrohodnosti a kontrolovatelnosti. Zákon ponechává víceméně na posouzení dražebníka, zda pohledávka zajištěná zástavním právem existuje, v jaké výši a zda je splatná. Otázky, které v právním státě musí zodpovědět soud, případně musí být verifikovány souhlasným prohlášením dlužníka a věřitele učiněným před notářem, jsou tímto ustanovením svěřeny do „rozhodování“ živnostníka - dražebníka. Taková úprava není v souladu s principy právního státu.“* V důsledku tohoto nálezu Ústavního soudu, s nímž nelze než souhlasit, je v současnosti nezbytný „kvalifikovaný“ exekuční titul nutný pro veškeré nedobrovolné dražby bez ohledu na datum vzniku zástavního práva.

Dražbu lze provést pouze na základě písemné smlouvy mezi dražebníkem a navrhovatelem, jímž u nedobrovolné dražby může být pouze osoba, jejíž pohledávka je zajištěná zástavním právem k předmětu dražby (dražební věřitel). Dražebník však nesmí uzavřít smlouvu o provedení dražby s manželem ani osobou blízkou. Taková smlouva by byla neplatná. Neplatností by rovněž byla stížena smlouva uzavřená mezi dražebníkem, který je právnickou osobou a navrhovatelem, jenž je právnickou osobou dražebníka ovládající, jím ovládanou nebo s ním jednající ve shodě (§66a a 66b ObchZ). Dražebník a navrhovatel nesmí být totožnou osobou.

Údaje, které musí obsahovat každá smlouva o provedení dražby jsou vypočteny v § 39 odst. 2 ZOVD a jsou následující: označení, že jde o dražbu nedobrovolnou; označení navrhovatele, dražebníka a předmětu dražby, dále vlastníka předmětu dražby, zástavce a dlužníka (nejedná-li se o stejnou osobu); nejnižší podání (§ 47 odst. 15); výši odměny dražebníka, nebo způsob jejího určení, či ujednání o tom, že dražba bude provedena bezúplatně (§ 38); důvod, po který je navrhováno provedení dražby; lhůtu v níž bude odesláno oznámení o dražbě (§ 40). Ve vztahu k předmětu dražby uváděnému ve smlouvě o provedení dražby je žádoucí výslovně označit i jeho příslušenství, samozřejmě pokud navrhovatel je tohoto označení schopen. Právní praxe není totiž zajedno v tom, zda s přechodem vlastnického práva k předmětu dražby přechází na vydražitele i vlastnické právo k jeho příslušenství.<sup>66</sup> Dovolují si však vyjádřit přesvědčení, že tak jako v případě soudního prodeje zástavy i v případě prodeje zástavy ve veřejné dražbě, je přechodem vlastnického práva dotčeno i příslušenství dražené nemovitosti. Dle ustanovení § 153 odst. 2 ObčZ se zástavní právo vztahuje i na příslušenství, přírůstky a neoddělené plody zástavy. Jelikož předmět nedobrovolné dražby může být pouze věc zatížena zástavním právem, nutno přihlídnout ke zmíněnému ustanovení § 153 odst. 2 ObčZ a tedy konstatovat, že v nedobrovolné dražbě příslušenství sleduje osud předmětu dražby nezávisle na tom, zda bylo uvedeno ve smlouvě o provedení dražby či nikoli. Takový výklad ostatně potvrzuje i ustanovení § 43 odst. 1 písm. d) ZOVD, které ukládá dražebníkově v dražební vyhlášce i příslušenství předmětu dražby. K problémům s určením samotného příslušenství viz partii sub 4.4 této práce.

Přílohou smlouvy o provedení dražby musí být listiny dokládající vykonatelnost práva dražebního věřitele, listiny dokládající zajištění pohledávky zástavním právem k předmětu dražby a dále listiny dokládající vznik pohledávky a její splatnost, nevyplývají-li tyto skutečnosti již z listiny dokládající vykonatelnost práva dražebního věřitele. Neobsahuje-li smlouva o provedení dražby tyto stanovené náležitosti, je neplatná. Neplatnou tuto smlouvu činí i následné podání návrhu na soudní výkon rozhodnutí ohledně téže pohledávky a téhož předmětu. Byl-li již návrh na soudní výkon

---

<sup>66</sup> Komentář k § 39 odst.2 ZOVD in VESELÝ, Jan, RAKOVSKÝ, Adam, MIKŠOVSKÝ, Petr. *Zákon o veřejných dražbách*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001.

rozhodnutí podán, nelze smlouvu o provedení dražby platně uzavřít (§ 39 odst. 11 ZOVD). Zde se nabízí otázka, proč stejný vliv na platnost smlouvy nemá i návrh na provedení exekuce soudním exekutorem, když po vydání exekučního příkazu je stejně jako po nařízení výkonu rozhodnutí soudem dražebník povinen upustit od provedení dražby [§ 46 odst. 1 písm. g) ZOVD]. Tato nesrovnalost je zřejmě způsobena nedůsledností při novelizaci zákona o veřejných dražbách samotným exekučním řádem (srov. § 149 EŘ). Právě s ohledem na vztah posledně uvedených ustanovení ZOVD, jakož i s přihlédnutím k okolnostem legislativního procesu, je žádoucí ustanovení § 39 odst. 11 ZOVD vykládat tak, že stejné účinky jako soudní výkon rozhodnutí má na platnost smlouvy o provedení dražby i exekuce prováděná soudním exekutorem.

Ve smlouvě o provedení dražby lze sjednat i způsob úhrady nákladů dražby. Nebude-li toto ujednání obsahem smlouvy, hradí se tyto náklady z výtěžku dražby a nebude-li předmět dražby vydražen nebo nebude-li výtěžek dražby postačovat na úhradu nákladů, hradí náklady nebo jejich zbývající část navrhovatel. Dojde-li ovšem ke zmaření dražby, použije se na úhradu nákladů s tím spojených jistota složená účastníkem, který toto zmaření způsobil, případně je povinen uhradit i náklady na které již dražební jistota nepostačuje. Podpisy navrhovatele a dražebníka musí být na smlouvě o provedení dražby úředně ověřeny. Nepřípustné je však ověření podpisu způsobem, kdy osoba, jejíž podpis je ověřován, pouze uznala před orgánem provádějícím legalizaci podpis na smlouvě již učiněný za vlastní. Zákon pro tento případ totiž příkazuje navrhovateli a dražebníkovi podepsat smlouvu přímo před orgánem pověřeným legalizací.

Dojde-li ke střetu dražeb se stejným předmětem, provede se dražba na základě nejdříve účinné smlouvy, přednost má však dražba nedobrovolná před dražbou dobrovolnou. Nelze-li zjistit, která ze smluv o provedení dražby nedobrovolné se stala dříve účinnou, musejí se navrhovatelé dohodnout, jinak dražbu nelze provést.

Ve lhůtě sjednané ve smlouvě o provedení dražby je dražebník povinen zaslat zástavnímu dlužníkovi, zástavci, dlužníkovi a dražebním věřitelům oznámení o dražbě, jinak může navrhovatel od smlouvy odstoupit. Po doručení tohoto oznámení jsou

neplatné právní úkony zástavce nebo zástavního dlužníka, kterými by předmět dražby (zástavu) zcizil, zatížil, pronajal, nebo jinak snížil jeho hodnotu či omezil možnost nakládat s tímto předmětem dražby. Doručení oznámení o dražbě zástavci (zástavnímu dlužníkovi) má tak při prodeji zástavy ve veřejné dražbě obdobné účinky jako doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí povinnému při prodeji nemovitosti v soudním řízení [srov. § 335b odst. 1 písm. a) OSŘ]. Nezbytnými náležitostmi oznámení o dražbě jsou označení dražebníka, navrhovatele, předmětu dražby a uvedení důvodu, pro který se dražba navrhuje. Oznámení o dražbě opatřené svým úředně ověřeným podpisem zašle dražebník rovněž příslušnému katastrálnímu úřadu, aby ten učinil poznámku (§ 9 ZPN) do katastru nemovitostí o podaném návrhu na provedení nedobrovolné dražby, je-li předmětem dražby nemovitost evidována v katastru nemovitostí. Nebyla-li nemovitost vydražena, byla-li dražba zmařena a nekoná se opakovaná dražba, upustil-li dražebník od dražby nebo byla-li dražba neplatná, oznámí dražebník bez zbytečného odkladu a opět se svým úředně ověřeným podpisem i tyto skutečnosti katastrálnímu úřadu, který na základě tohoto oznámení dříve učiněnou poznámku zruší (§ 10 ZPN).

Dražebník je povinen zajistit odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé a to tak, aby tento odhad nebyl v den konání dražby starší šesti měsíců. Je-li předmětem dražby nemovitost, podnik, jeho organizační složka, nebo věc prohlášená za kulturní památku, musí být tato cena zjištěna posudkem znalce. Znalec při určení ceny zohlední i závady, které přechodem vlastnictví v dražbě nezaniknou. V důsledku přechodu vlastnictví při nedobrovolné dražbě nezanikají věcná břemena, předkupní právo spoluvlastníků, zákonné předkupní právo státu, právo nájemců bytů a nebytových prostorů na přednostní nabytí vlastnictví, zákonné předkupní právo nájemců podle § 22 odst. 1, 2 a 6 ZOVB (zaniká tedy pouze smluvní předkupní právo k předmětu dražby) a nezanikají ani zástavní práva k předmětu dražby, která vznikla dříve než nejstarší zástavní právo zajišťující některou z přihlášených pohledávek.

Konání dražby je dražebník povinen oznámit uveřejněním dražební vyhlášky způsobem vzhledem k předmětu dražby v místě obvyklým, a to nejméně 15 dnů před zahájením dražby. Přesahuje-li nejnižší podání částku 100 000 Kč, anebo je-li předmětem dražby nemovitost, uveřejní dražebník dražební vyhlášku nejméně 60 dnů

před konáním dražby na centrální adrese a ve stejné lhůtě doručí obecnímu úřadu a úřadu městské části nebo městského obvodu, v jehož obvodu se má dražba konat, s žádostí o její uveřejnění na úřední desce. Co se rozumí v případě dražeb nemovitostí uveřejněním způsobem v místě obvyklým, vymezuje ustanovení § 12 odst. 4 ZOVD. Nezbytné údaje, které musí dražební vyhláška obsahovat jsou stanoveny v § 43 odst. 1 ZOVD. Údaje uvedené v dražební vyhlášce lze měnit jen v souvislosti s případnými změnami v rozsahu práv a závazků na předmětu dražby váznoucích, změnou stavu v němž se předmět dražby nachází a doplněním výčtu přihlášených pohledávek dražebních věřitelů. Jiné údaje měnit nelze. Tuto vyhlášku i s případnými dodatky, jimiž se doplňuje výčet přihlášených pohledávek dražebních věřitelů je dražebník povinen vyvěsit před zahájením dražby ve veřejně přístupné části objektu, v němž se dražba koná a stejnopis vyhlášky uložený u dražebníka musí být opatřen úředně ověřeným podpisem navrhovatele.

Přihlásit své pohledávky včetně příslušenství ve výši dosažené ke dni konání dražby mohou dražební věřitelé u dražebníka do 15 dnů před zahájením dražby. Vznik těchto pohledávek a jejich zajištění právem k předmětu dražby musí dražební věřitelé doložit originálními listinami nebo jejich úředně ověřeným opisem. Přihláška pohledávek musí být opatřena úředně ověřeným podpisem dražebního věřitele. Tímto přihlášením pohledávky je vázán i případný právní nástupce dražebního věřitele. Všechny pohledávky mladší než nejstarší přihlášená pohledávka se považují za přihlášené (aniž by fakticky k jejich přihlášení muselo dojít), pokud jsou práva k předmětu dražby tyto pohledávky zajišťující (zástavní právo) vložena v katastru nemovitostí nebo vyznačena v listinách osvědčujících vlastnictví nezbytných k nakládání s předmětem dražby (§ 57 odst. 1 ZOVD). Jedná se tak o zásadní odlišnost od soudního prodeje zástavy, kde lze uspokojit pouze pohledávky přihlášených věřitelů a po jehož provedení veškerá zástavní práva váznoucí na předmětu dražby (vyjma těch, které zajišťují dluhy, které převzal vydražitel) zanikají. Další významnou odlišností u soudního prodeje zástavy je možnost věřitelů přihlašovat své pohledávky až do zahájení dražebního jednání. U veřejné dražby tak musí věřitelé učinit do 15 dnů před zahájením dražby, když zahájením dražby se zde rozumí prohlášení licitátora o tom, že zahajuje dražbu.

Dražebník je oprávněn požadovat po účastníkovi jistotu, která musí být složena před zahájením samotné dražby. Osoba, která tuto jistotu nesloží, nemůže pak v dražbě činit podání a mít tak příležitost nabýt předmět dražby. Dražebník musí umožnit účastníkům složit jistotu jak v penězích, tak ve formě bankovní záruky. Lhůta poskytnuta účastníkům pro složení jistoty nesmí být kratší než polovina lhůty stanovené pro uveřejnění dražební vyhlášky (při nedobrovolné dražbě nemovitostí se dražební vyhláška uveřejní nejméně 60 dnů před konáním dražby). Dražební jistota nesmí přesáhnout 30% z nejnižšího podání - nesmí však přesáhnout částku 1 500 000 Kč zvýšenou o 10% z částky přesahující 5 000 000 Kč. Dražební jistota – nebyla-li poskytnuta ve formě bankovní záruky - se vydražiteli započte do ceny, za kterou byl předmět dražby vydražen. Ostatním účastníkům, ji vrátí dražebník bez zbytečného odkladu po skončení dražby.

Před zahájením dražby, musí být účastníkům umožněna prohlídka předmětu dražby. Datum a čas této prohlídky se stanoví v dražební vyhlášce. V případě dražby nemovitosti, podniku nebo jeho organizační složky, anebo přesahuje-li nejnižší podání 1 000 000 Kč, musí být prohlídka umožněna alespoň ve dvou termínech, které nesmí být ve stejný den. Neumožní-li vlastník nebo osoba, která má předmět dražby v držení nebo nájmu řádnou prohlídku, bude prohlídka provedena v rámci možností. Toto nemůže být důvodem pro vyslovení neplatnosti dražby. Posléze uvedená povinnost dražebníka umožnit zájemcům<sup>67</sup> prohlídku předmětu dražby, je významnou odchylkou od zákonné úpravy soudního i exekučního prodeje zástavy, u nichž povinnost umožnit prohlídku předmětu dražby před samotným dražebním jednáním zákon neukládá.

ZOVD v § 46 odst. 1 vymezuje situace, za kterých nedobrovolnou dražbu nelze vůbec zahájit a od jejího provedení musí být upuštěno. Dražebník je tak povinen od dražby upustit: na základě písemné žádosti zástavce, dlužníka nebo vlastníka, bude-li dražebníkovi současně doloženo, že byl splněn závazek zajištěný zástavním právem nebo zástavní právo zaniklo jiným způsobem; na základě písemné žádosti navrhovatele; je-li dražebníkovi doloženo, že navrhovatel není oprávněn navrhnout provedení dražby; je-li smlouva o provedení dražby nebo zástavní smlouva neplatná, dojde-li k odstoupení

---

<sup>67</sup> Termín účastník dražby užitý v ust. § 15 odst. 1 ZOVD je nepřesný, neboť účastníkem dražby se lze stát teprve při dražebním jednání (srov. § 2 písm. c) ZOVD).

od smlouvy o provedení dražby nebo nelze-li podle podmínek sjednaných ve smlouvě o provedení dražby dražbu provést; nebyly-li splněny podmínky stanovené pro prohlídku předmětu dražby (§ 15); nebyli-li splněny podmínky a náležitosti stanovené pro oznámení o dražbě (§ 40 odst. 1 a 2); byla-li dražební vyhláška změněna v rozporu s § 44; bylo-li zahájeno insolvenční řízení o úpadku vlastníka předmětu dražby, nebo byl-li předmět dražby nebo jeho část zahrnut do majetkové podstaty v insolvenčním řízení, není-li navrhovatelem insolvenční správce; byl-li nařízen výkon rozhodnutí soudem nebo orgánem veřejné správy prodejem předmětu dražby nebo jeho části nebo vydán soudním exekutorem exekuční příkaz prodejem předmětu dražby nebo jeho části, to však neplatí v případech, kdy byl podkladem pro nařízení výkonu rozhodnutí vykonatelný notářský zápis nebo vykonatelný exekutorský zápis, který byl sepsán v posledních 3 měsících před konáním dražby; došlo-li ke střetu dražeb a má-li být provedena dříve navržená dražba (§ 42); došlo-li ke střetu dražeb a nelze zjistit, která ze smluv o provedení dražby byla dříve účinná, a nedojde-li k dohodě mezi navrhovateli dražeb; došlo-li po uzavření smlouvy o provedení dražby k zániku předmětu dražby nebo takovému poškození, v jehož důsledku hodnota předmětu dražby nepokryje náklady dražby; bylo-li vykonatelným rozhodnutím soudu nebo orgánu státní správy zakázáno s předmětem dražby nakládat; zanikne-li živnostenské oprávnění dražebníka. Byl-li nařízen výkon rozhodnutí soudem nebo orgánem veřejné správy prodejem předmětu dražby nebo jeho části nebo vydán soudním exekutorem exekuční příkaz prodejem předmětu dražby nebo jeho části, ale dražebník od dražby neupustil, nelze výkon rozhodnutí provést do konce lhůty, v níž je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením, nejdéle však do dne, kdy dražebník od dražby případně upustí z jiného důvodu, nebo do dne konání dražby, nebude-li při ní učiněno ani nejnížší podání. Dojde-li k vydražení předmětu dražby, je přechod vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele důvodem pro zastavení výkonu rozhodnutí podle § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ. Na upuštění od dražby musí dražebník bez zbytečného odkladu upozornit osoby, kterým se zasílá dražební vyhláška, a uveřejní toto oznámení též na centrální adrese, jestliže tam byla uveřejněna i dražební vyhláška. Rozhodnutí soudu nebo správního orgánu o předběžném opatření, podání žaloby podle § 166 ObčZ na vyslovení nepřipustnosti prodeje zástavy nebo zásah vyšší moci, jež neumožňuje provést dražbu

v původně uveřejněném termínu, není důvodem pro upuštění od dražby. Dražba se v takovém případě koná do 90 dnů poté, co se dražebník dozví o pomínutí překážky.

### ***6.3. Dražební jednání a nabytí vlastnictví k předmětu dražby***

Samotná dražba se zahajuje prohlášením licitátora, že zahajuje dražbu. Licitátor poté učiní vyvolání jehož prvním bodem je prohlášení o předmětu dražby (označení předmětu dražby, uvedení odhadnuté či zjištěné ceny a popis dalších skutečností týkajících se předmětu dražby, tak jak byly uvedeny v dražební vyhlášce, nebo alespoň odkaz na tuto část dražební vyhlášky). Pokud nejvyšší podání u nedobrovolné dražby přesahuje 1 000 000 Kč, musí dražebník zajistit účast notáře, který osvědčí průběh dražby notářským zápisem. Nejvyšší podání u nedobrovolné dražby činí nejméně polovinu odhadu ceny předmětu dražby a nelze jej snížit, ledaže by se jednalo o opakovanou dražbu.

Draží se, pokud účastníci dražby činí vyšší podání. Nebylo-li přes dvojí výzvu a prohlášení licitátora: „neučiní-li někdo z přítomných účastníků dražby podání vyšší, než bylo podání naposled učiněné účastníkem dražby (označení účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání), udělím mu příklep“ učiněno vyšší podání, oznámí licitátor ještě jednou poslední podání a po třetí výzvě udělí příklep účastníkovi dražby, který učinil nejvyšší podání. Příklep lze udělit nejdříve 3 minuty po zahájení dražby. Učiněným podáním je účastník dražby vázán. Bylo-li několika účastníky učiněno stejné nejvyšší podání a nelze-li zjistit, který z nich učinil toto podání jako první, o tom komu bude udělen příklep rozhodne los. Zákon při nabytí vlastnictví ve veřejné dražbě poskytuje určitou výhodu účastníkům, kteří jsou buď spoluvlastníky předmětu dražby, anebo před zahájením dražby doloží – listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise - dražebníkovi své předkupní právo k předmětu dražby. Takovýto účastník není vázán stanoveným příhozem a učiní-li podání ve stejné výši jako nejvyšší podání, bude příklep udělen jemu. Učiní-li však shodně nejvyšší podání jako účastník, který má k předmětu dražby předkupní právo i spoluvlastník předmětu dražby, udělí se příklep spoluvlastníkovi. Učiní-li nejvyšší podání shodně několik spoluvlastníků, má přednost ten, jehož spoluvlastnický podíl je nejvyšší a v případě rovnosti podílů rozhodne o udělení příklepu los. Udělením příklepu je dražba ukončena. Nebylo-li při dražbě

učiněno ani nejnižší podání nebo nebylo-li při opakované dražbě učiněno nejnižší podání ani po jeho snížení, licitátor dražbu ukončí.

Dražebník vyhotoví po ukončení dražby protokol o jejím provedení, k němuž připojí návrhovatelem podepsaný stejnopis dražební vyhlášky a stejnopis notářského zápisu, byl-li pořizován. Protokol o provedené dražbě obsahuje datum, místo a čas provedené dražby, údaj, že jde o dražbu nedobrovolnou (případně také že jde o dražbu opakovanou), označení předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, stavu, v němž se předmět dražby nachází, odhad ceny předmětu dražby, označení bývalého vlastníka, zástavce a dlužníka, nejnižší podání, označení dražebníka, návrhatele a licitátora, označení vydražitele a cenu dosaženou vydražením. Protokol dražebník zašle do pěti dnů ode dne konání dražby osobám, jimž se zasílá dražební vyhláška a byla-li dražební vyhláška uveřejněna na centrální adrese, uveřejní tam i údaje z protokolu (§ 50 odst. 7 ZOVD). Převyšuje-li cena dosažená vydražením 5 000 000 Kč, je vydražitel povinen uhradit tuto cenu do 30 dnů od skončení dražby, jinak do 10 dnů. Na úhradu ceny se vydražiteli započte dražební jistota, samozřejmě nebyla-li složena ve formě bankovní záruky. Jakékoli jiné započtení při úhradě ceny je vyloučeno a nepřípustná je i platba směnkou. Rovněž dodatečné snížení ceny dosažené vydražením je nepřípustné. Vydražitel, který neuhradil ve stanovené lhůtě cenu jim vydraženého předmětu dražby, nenabývá vlastnictví k tomuto předmětu. V tomto případě se jedná o tzv. zmařenou dražbu. O zmaření dražby vyrozumí dražebník osoby jimž se doručuje dražební vyhláška a oznámení o zmaření uveřejní obdobným způsobem jako dražební vyhlášku. Byla-li dražba zmařena nebo nebyl-li předmět dražby vydražen, lze provést opakovanou dražbu na základě smlouvy o opakované dražbě uzavřené mezi návrhovatelem předchozí dražby a dražebníkem, který prováděl předchozí dražbu. Tato smlouva musí být uzavřena do 10 dnů po doručení protokolu o provedené dražbě nebo vyrozumění o zmaření dražby. Pro účely opakované dražby nemusí dražebník znovu provádět úkony související s oznámením o dražbě (§ 40 a 41 ZOVD) a nemusí ani zajišťovat nový odhad ceny předmětu dražby, pokud ten, který má k dispozici nebude v čase konání opakované dražby starší jednoho roku. Koná-li se opakovaná dražba proto, že v dražbě předchozí nebyl předmět vydražen, lze nejnižší podání snížit až na 70% nejnižšího

podání u předchozí dražby. Není-li navrženo provedení opakované dražby, vyrozumí dražebník bez zbytečného odkladu vlastníka a zástavce o tom, že předmět dražby nebyl vydražen a jde-li o nemovitost podléhající evidenci v katastru nemovitostí, vyrozumí též příslušný katastrální úřad.

Uhradil-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu. Stal-li se vydražitel vlastníkem předmětu dražby, vydá mu dražebník písemné potvrzení o nabytí vlastnictví (§ 54 ZOVD). Byla-li vydražena nemovitost, obdrží vydražitel potvrzení o nabytí vlastnictví dvojmo a jedná-li se o nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, zašle dražebník další takové potvrzení, obsahující i výčet věcných práv k této nemovitosti zaniklých, příslušnému katastrálnímu úřadu. Jelikož vydražitel nabývá vlastnické právo k předmětu dražby příklepem, zapíše se takto nabyté vlastnické právo do katastru nemovitostí záznamem, jak předpokládá ustanovení § 7 odst. 1 ZPN.

Kromě již zmíněného smluvního předkupního práva k předmětu dražby, zaniká přechodem vlastnictví tohoto předmětu na vydražitele i zástavní právo zajišťující přihlášenou pohledávku, které je z hlediska svého vzniku nejstarší, jakož i všechna zástavní práva z hlediska svého vzniku mladší. Stejně platí i pro práva ze smluv o omezení převodu nemovitosti. Pohledávky těmito právy zajištěné, nejsou-li dosud splatné, se stávají dnem přechodu vlastnictví předmětu dražby splatnými v rozsahu, ve kterém jsou v dražbě uspokojeny. Z toho jasně plyne, že zástavní práva k předmětu dražby, která jsou z hlediska svého vzniku starší než nejstarší zástavní práva zajišťující přihlášené pohledávky, přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají a působí vůči vydražiteli. Pohledávky těmito právy zajištěné, nejsou-li dosud splatné, se nestávají dnem přechodu vlastnictví k předmětu dražby splatnými. Dražebník je povinen vydražiteli, který se stal vlastníkem předmětu dražby, bez zbytečného odkladu předat předmět dražby a listiny osvědčující vlastnictví a jiná práva k předmětu dražby, jakož i listiny nezbytné k nakládání s tímto předmětem. Nemovitost je bývalý vlastník povinen předat bez zbytečného odkladu vydražiteli na základě předložené potvrzení o nabytí vlastnictví a doložení totožnosti vydražitele. O tomto předání sepíše dražebník na místě protokol (§ 55 odst. 2 a 3 ZOVD). Náklady spojené s předáním a převzetím předmětu

dražby nese vydražitel, vyjma nadbytečných nákladů způsobených bývalým vlastníkem nebo dražebníkem. Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z jejího držitele na vydražitele dnem jeho předání a v týž den přechází na vydražitele i odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s tímto předmětem. Je-li však vydražitel v prodlení s převzetím předmětu dražby, nese nebezpečí škody i odpovědnost za škodu od počátku prodlení sám.

Zákon o veřejných dražbách dává určitému okruhu osob možnost, domáhat se u soudu vyslovení neplatnosti dražby. Každý, do jehož práv bylo provedením nedobrovolné dražby podstatným způsobem zasaženo a je dlužníkem, zástavcem, zástavním dlužníkem, účastníkem dražby, dražebním věřitelem nebo navrhovatelem, může navrhnout u soudu, vyslovení neplatnosti dražby z některého z důvodů vypočtených v § 48 odst. 3 ZOVD. Z důvodů uvedených v § 48 odst. 4 ZOVD může vyslovení neplatnosti dražby u soudu namítat pouze účastník dražby, dražební věřitel nebo navrhovatel. Právo na určení neplatnosti dražby musí být u soudu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání dražby, jinak zaniká. Neplatnost dražby nelze vyslovit z důvodu opožděného zahájení dražby, bylo-li příčinou opožděného zahájení dražby konání jiné dražby tímž dražebníkem na témže místě.

#### **6.4. Uspokojení dražebních věřitelů**

Cílem nedobrovolné dražby je uspokojení pohledávek dražebních věřitelů vůči dlužníkovi. Z výtěžku nedobrovolné dražby se tak uspokojují přihlášené a doložené pohledávky dražebních věřitelů (§ 45 odst. 1 ZOVD). Nadto se za přihlášené pohledávky považují i pohledávky – ve skutečnosti – nepřihlášené, které jsou co do svého vzniku mladší než nejstarší přihlášená pohledávka a pokud jsou práva k předmětu dražby tyto pohledávky zajišťující vložena v katastru nemovitostí nebo vyznačena v listinách osvědčujících vlastnictví nezbytných k nakládání s předmětem dražby (§ 57 odst. 1 ZOVD). Z pohledu dražebních věřitelů je ideální situace, kdy výtěžek dražby postačuje k plnému uspokojení všech přihlášených a doložených pohledávek (včetně těch, jež se za přihlášené považují). V takovém případě dražebník předá částky odpovídající výši uspokojovaných pohledávek dražebním věřitelům do 10 dnů poté, co mu byla vydražitelem uhrazena cena dosažena vydražením. Částka zbývající z ceny dosažené vydražením po vypořádání nákladů dražby a uspokojení dražebních věřitelů se

samozřejmě vrací bývalému vlastníkovi předmětu dražby, a to rovněž ve lhůtě 10 dnů poté, co byla cena uhrazena vydražitelem. Nelze-li z výtěžku dražby po odečtení nákladů na její provedení plně uspokojit všechny přihlášené a doložené pohledávky, musí se uspokojovat v pořadí stanoveném v § 60 odst. 2 ZOVD. Toto pořadí je určeno zařazením té které pohledávky do jedné z těchto čtyř skupin<sup>68</sup>:

1. Pohledávkami první třídy by měly být pohledávky zajištěné zástavním právem, jsou-li podle zvláštního právního předpisu přednostně uspokojovány bez ohledu na pořadí, a pohledávky zajištěné zadržovacím právem. Byla-li ovšem předmětem nedobrovolné dražby nemovitost, nemá tato skupina faktický význam. Je tomu tak proto, že žádný zvláštní předpis, který by stanovil přednostní uspokojování určitého druhu pohledávek zajištěných zástavním právem platný právní řád nezná a institut zadržovacího práva, lze uplatnit jen na věci movité (§175 odst. 1 ObčZ). Tzv. přednostní zástavní právo znal zákon č. 80/1952 Sb., o domovní dani (účinný do 31.12. 1961). Dle § 11 odst. 1 tohoto zákona bylo splnění daňové povinnosti zajištěno zástavním právem k předmětu daně a toto zástavní právo mělo přednost před jinými zástavními právy.
2. Ve druhé třídě se uspokojuje přihlášená pohledávka z hypotečního úvěru nebo její část, sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů. Zde platí to samé co již bylo uvedeno při výkladu o soudním výkonu rozhodnutí (sub 4.8). Ve druhé třídě lze uspokojit tuto pohledávku pouze v částce připadající na krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů. Částku z ceny vydražené nemovitosti, která se má použít ke krytí poměrného výnosu z hypotečních zástavních listů lze uhradit teprve mezi pohledávkami třetí třídy.
3. Ve třetí třídě se uspokojují přihlášené pohledávky zajištěné zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti. Vázlo-li na předmětu dražby více těchto práv, uspokojí se podle pořadí svého vzniku. Znovu lze připomenout, že pro vznik zástavního práva je rozhodný den jeho vkladu do katastru nemovitostí (§ 2 odst. 2 a 3 ZPN) a nikoli den, kdy byla uzavřena zástavní smlouva.
4. Pohledávky čtvrté tedy poslední skupiny tvoří daně, poplatky, pojistné na veřejné zdravotní pojištění, pojistné na sociální zabezpečení a příspěvky na státní politiku zaměstnanosti, jestliže se staly splatnými v posledních 3 letech před provedením

---

<sup>68</sup> Z textu ustanovení § 60 odst. 1 ZOVD je zřejmé, že jako první v pořadí se z dosaženého výtěžku uspokojují náklady dražby a teprve po nich pohledávky první až čtvrté třídy dle § 60 odst. 2 ZOVD.

dražby a byly k tomu oprávněnými dražebními věřiteli přihlášeny. Přihlásí-li pohledávky více těchto dražebních věřitelů, uspokojí se jejich pohledávky poměrně a ne podle pořadí vzniku, jak je tomu u pohledávek předchozích tříd. Vyrozumění potenciálních věřitelů pohledávek čtvrté třídy o konání veřejné nedobrovolné dražby je zajištěno povinností dražebníka zaslat těmto subjektům dražební vyhlášku (§ 43 odst. 5).

Částky připadající na jednotlivé pohledávky je dražebník povinen předat dražebním věřitelům ve lhůtě 10 dnů poté, co mu byla vydražitelem zaplacená cena dosažená vydražením. O uspokojení pohledávek vyhotoví dražebník bez zbytečného odkladu protokol, který ve lhůtě 5 dnů od vyhotovení zašle osobám, jímž se zasílá i dražební vyhláška. V tomto protokolu se uvede datum, místo, čas a druh provedené dražby, označení předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na něm váznoucích a stavu, v němž se předmět dražby nacházel, označení dražebníka, navrhovatele a vydražitele, označení bývalého vlastníka, zástavce a dlužníka, výši výtěžku dražby a vypořádání nákladů dražby, pořadí a způsob uspokojení pohledávek, neuspokojené pohledávky a pohledávky, které nebyly co do vzniku a zajištění předmětem dražby doloženy.

### **6.5. Odpovědnost za škodu**

V závěrečných ustanoveních ZOVD jsou v § 63 vymezeny zvláštní případy odpovědnosti týkající se některých osob zúčastněných na provádění dražeb. U dražby nedobrovolné – narozdíl od dražby dobrovolné – navrhovatel neodpovídá za případné vady předmětu dražby, odpovídá však za škodu způsobenou neoprávněným návrhem na provedení dražby. Tato odpovědnost je konstruována jako objektivní a absolutní, nelze se jí tedy zprostit. Neoprávněným návrhem na provedení dražby se zejména rozumí návrh podaný osobou, která k jeho podání nebyla oprávněna podle ZOVD (např. navrhovatel nebyl dražebním věřitelem ve smyslu §36 odst. 3 ZOVD) nebo návrh podala v rozporu s tímto zákonem.

Dalším případem odpovědnosti za škodu dle ustanovení § 63 ZOVD je odpovědnost dražebních věřitelů za škodu způsobenou neoprávněným přihlášením

pohledávek. Tím se rozumí zejména případy přihlášení pohledávky osobou, která k tomu nebyla oprávněna anebo přihlásila pohledávku v rozporu se zákonem. Komentář zákona o veřejných dražbách<sup>69</sup> bez bližšího vysvětlení uvádí, že i v tomto případě jde o odpovědnost objektivní. Text samotného ustanovení § 63 odst. 3 ZOVD a zejména systematický výklad celého § 63 ZOVD však takovému závěru nenapovídá. Tam, kde zákonodárce chtěl koncipovat odpovědnost objektivní, zařadil obvyklou formulaci „této odpovědnosti se nelze zprostit“, anebo „této odpovědnosti se zprostit, jestliže ...“. První formulace zakládá odpovědnost absolutní, druhá odpovědnost objektivní s liberačními důvody. Ustanovení § 63 odst. 3 ZOVD žádný takový text neobsahuje. Význam tohoto ustanovení spočívá v tom, že odstraňuje pochybnosti, zda neoprávněné přihlášení pohledávky, je či není porušením právní povinnosti zakládajícího odpovědnost za možnou škodu. Obdobné lze pak konstatovat ve vztahu k ustanovením § 63 odst. 6,7 a 8 ZOVD.

Dražebník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením ustanovení ZOVD. Neodpovídá však za škodu, která vznikla v důsledku nesprávnosti či neúplnosti údajů o předmětu dražby uvedených v dražební vyhlášce na základě podkladů poskytnutých návrhovatelem, případně třetí osobou. Tato odpovědnost je koncipována na objektivním principu, ovšem s možností liberace. Své odpovědnosti se dražebník zprostit, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm spravedlivě požadovat. Objektivně a absolutně však dražebník odpovídá za škodu způsobenou třetím osobám postupem licitátora. Právní vztah mezi licitátorem a dražebníkem je zde zcela bezvýznamný.

Provedla-li dražbu osoba, která k tomu nebyla oprávněna, odpovídá za veškerou škodu provedením dražby způsobenou. Této odpovědnosti se nelze zprostit. Nadto je v tomto případě dobře možná i odpovědnost trestněprávní. Toto jednání totiž může naplňovat znaky skutkové podstaty trestného činu neoprávněného podnikání ve smyslu § 251 trestního zákoníku.

---

<sup>69</sup> VESELÝ, Jan, RAKOVSKÝ, Adam, MIKŠOVSKÝ, Petr. *Zákon o veřejných dražbách*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001, str. 707

Dále je v § 63 odst. 6 ZOVD stanovena odpovědnost správce centrální adresy, který odpovídá za škodu způsobenou svým pochybením při uveřejnění informací podle tohoto zákona. Ustanovení § 63 odst. 7 ZOVD deklaruje odpovědnost bývalého vlastníka předmětu dražby za škodu způsobenou prodlením s předáním předmětu dražby. Jako poslední je v § 63 odst. 8 ZOVD stanovena odpovědnost osoby, která podala zjevně bezdůvodný návrh na prohlášení dražby za neplatnou. Tato osoba odpovídá navrhovateli, dražebníkově a vydražiteli za škodu, která jim v důsledku tohoto jednání vznikla.

Pro úplnost lze ještě dodat, že zvláštní – trestněprávní – odpovědnost za jednání v souvislosti s veřejnou dražbou zná i nový trestní zákoník č. 40/2009 Sb., a to trestný čin sjednání výhody při zadání veřejné zakázky, při veřejné soutěži a veřejné dražbě (§ 256) a trestný čin pletichy při veřejné dražbě (§ 258). Trestní zákon 140/1961 Sb., účinný do 31.12.2009, upravoval v §128a až 128c skutkové podstaty trestného činu pletich při veřejné soutěži a veřejné dražbě.

### **6.6. Žaloba na určení nepřipustnosti prodeje zástavy**

Do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o veřejné dražbě zákonem určeným osobám<sup>70</sup>, nejpozději však 7 dnů před zahájením dražby, může ten kdo tvrdí, že prodej zástavy je nepřipustný, podat na základě ustanovení § 166 ObčZ žalobu proti zástavnímu věřiteli (navrhovateli nedobrovolné dražby) a dražebníkově na určení nepřipustnosti prodeje zástavy. Toto komplikované vymezení lhůty zřejmě znamená, že žalobu lze podat v prekluzivní lhůtě, která končí 7 dnů přede dnem zahájení veřejné dražby, nejpozději však jeden měsíc od doručení oznámení o dražbě osobám uvedeným v § 40 odst. 1 ZOVD. Pak ale není jasné uplynutí jaké lhůty, po kterou nelze dražbu vykonat, má na mysli ustanovení § 166 odst. 3 ObčZ, když odkazuje na lhůtu závislou právě na stanovení dne zahájení dražby. Toto zmatené vymezení lhůt je naštěstí korigováno ustanovením § 43 odst. 2 a 3 ZOVD, které nepřímě zakazuje konání dražby dříve než 15 dnů od uveřejnění dražební vyhlášky, resp. dříve než 60 dnů od uveřejnění vyhlášky, je-li předmětem dražby nemovitost nebo pokud nejnižší podání přesáhne

---

<sup>70</sup> Dražebník doručuje písemné oznámení o dražbě zástavnímu dlužníkovi, zástavci, dlužníkovi a dražebním věřitelům (§ 40 odst. 1 ZOVD).

100 000 Kč. Byla-li však žaloba na nepřípustnost dražby podána, nelze dražbu vykonat až do pravomocného rozhodnutí o této žalobě.

Další praktickou otázku pak vyvolává povinnost dražebníka zaslat oznámení o dražbě dle § 40 odst. 1 ZOVD i dražebním věřitelům. Je totiž snadno myslitelná situace, že okruh dražebních věřitelů nemusí být dražebníkovi v čase, kdy rozesílá oznámení o dražbě, zcela znám<sup>71</sup>. Dražebním věřitelům totiž postačí přihlásit svou pohledávku u dražebníka do 15 dnů před konáním dražby. Od doručení oznámení o dražbě zákonem určeným osobám, tedy i dražebním věřitelům, přitom závisí počátek běhu jednoměsíční lhůty pro podání žaloby na nepřípustnost dražby.

Zmiňované ustanovení § 166 ObčZ zakládající institut žaloby na určení nepřípustnosti dražby zastavené věci bylo do občanského zákoníku zařazeno zákonem č. 367/2000 Sb. Ve své původní podobě, tj. ve znění zákona č. 367/2000 Sb., toto ustanovení umožňovalo žalovat i nepřípustnost soudního prodeje zástavy. Následně bylo opakovaně zásadně novelizováno. Zákonem č. 317/2001 účinným od 1.1.2002 bylo využití této žaloby pro příště omezeno pouze na případy prodeje zástavy ve veřejné dražbě. Od novelizace provedené zákonem č. 315/2006 účinným od 1.9.2006 musí žalobce tuto žalobu směřovat nejen proti zástavnímu věřiteli ale i proti dražebníkovi. Z procesněprávního hlediska nelze žalobu na nepřípustnost veřejné dražby považovat za určovací žalobu ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) OSŘ. Právo žalovat je totiž založeno výslovným hmotněprávním ustanovením, čili žalobce není v tomto případě povinen prokazovat naléhavý právní zájem.<sup>72</sup>

Zamezit zneužívání institutu žaloby proti prodeji zástavy, by měla žaloba, kterou se může zástavní věřitel domáhat v průběhu řízení o nepřípustnosti prodeje zástavy, náhrady škody, vzniklé mu v důsledku oddálení prodeje zástavy za dobu od podání žaloby do rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci (ne tedy do pravomocného rozhodnutí ve věci!), bylo-li oddálení prodeje způsobeno bezdůvodně podanou žalobou

---

<sup>71</sup> Kupř. zástavní právo k movitým věcem zřízené rozhodnutím soudu nebo správního úřadu nemusí být poznatelné z rejstříku zástav (§ 158 odst. 1 ObčZ i.f.).

<sup>72</sup> Shodně srovnej ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník I: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. KRÁLÍK, Michal, MIKEŠ, Jiří, s. 1150.

na určení nepřípustnosti prodeje zástavy. Nadto může zástavní věřitel i dražebník již v průběhu řízení žádat, aby bylo rozhodnuto o povinnosti toho, kdo je zde žalován za bezdůvodně podanou žalobu na určení nepřípustnosti prodeje zástavy, složit do úschovy u soudu zálohu až do výše možné náhrady škody. V praxi se však řízení o nepřípustnosti prodeje zástavy ve veřejné dražbě objevují poskrovnu a řada dražebníků se s tímto řízením nikdy nesetkala. Z dotázaných dražebníků provádějících nedobrovolné dražby<sup>73</sup> pouze méně než polovina uvedla, že proti nim byla taková žaloba podána. Téměř ve všech případech však byla žaloba zamítnuta anebo řízení zastaveno pro zpětvzetí žaloby. Ani zcela ojedinělé případy, kdy žalobě bylo vyhověno, však nakonec provedení dražby nezabránilo. Dražebníci v těchto případech (zřejmě po odstranění formálních nedostatků) zahájili novou dražbu s tímž předmětem, a tato již byla úspěšně provedena. Uvedený stav je tak nejspíš výrazem toho, že dražebníci nedobrovolné dražby provádějí jen v odůvodněných případech a za splnění všech věcných i formálních předpokladů. Stejně tak jistým korektivem může být i hrozba odpovědnosti žalobce za škodu vzniklou oddálením prodeje zástavy.

---

<sup>73</sup> Dotázání byly všichni dražebníci provádějící nedobrovolné dražby, kteří se v dubnu 2009 nacházeli dle statistik uvedených na [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz) v první stovce dražebníků s největším počtem uskutečněných dražeb.

## 7. Zpeněžení nemovité zástavy v insolvenčním řízení

Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) nabyl účinnosti 1. ledna 2008 a nahradil předchozí právní úpravu řešení úpadku tedy zákon č. 328/1991 Sb. Konkursní a vyrovnací řízení zahájena před 1. lednem 2008, se však provedou dle dosavadních právních předpisů. Přímé srovnání jednotlivých částí „starého“ konkursního a „nového“ insolvenčního řízení upravujících realizaci zástavního práva k nemovitostem v průběhu toho kterého řízení není dobře možné, protože úprava řešení úpadku v insolvenčním zákoně je mnohem širší než úprava předchozí a zavádí zcela nové instituty. Východiskem insolvenčního zákona je řízení směřující k rozhodnutí o úpadku (§ 136 InsZ), které je pouze jakýmsi obecným základem pro další postup řešení úpadku. Konkrétním řešením úpadku, případně hrozícího úpadku (viz níže), je až následné zahájení konkursu, reorganizace nebo oddlužení. Nadto jsou pro některé finanční instituce stanoveny zvláštní způsoby řešení úpadku. Vzhledem k tomu, že reorganizace je šita zásadně na „velké“ podnikatele (roční obrat alespoň 100 mil. Kč a alespoň 100 zaměstnanců – výjimka je možná se souhlasem alespoň poloviny všech zajištěných věřitelů a poloviny všech nezajištěných věřitelů počítanou podle výše pohledávek) a nadto podmíněna důvěrou věřitelů v ozdravení dlužníka a oddlužení je vyhrazeno pro dlužníky – nepodnikatele, je pochopitelné, že nejběžnější formou řešení úpadku i nadále zůstane konkurs.

Vymezení úpadku se od předchozí právní úpravy nijak neodlišuje. I nadále má úpadek formu platební neschopnosti nebo předlužení, přičemž předlužení lze vztáhnout jen na právnické osoby a fyzické osoby-podnikatele. Insolvenční zákon však nově zavádí vedle samotného úpadku i institut hrozícího úpadku. O hrozící úpadek jde tehdy, lze-li se zřetelem ke všem okolnostem důvodně předpokládat, že dlužník nebude schopen řádně a včas splnit podstatnou část svých peněžitých závazků (§ 3 odst. 4 InsZ). K nepeněžitým závazkům se tedy nepřihlíží. V případě hrozícího úpadku může insolvenční návrh podat pouze dlužník (§ 97 odst. 3 InsZ). Způsoby řešení hrozícího úpadku jsou stejné jako u samotného úpadku. Pro věřitele jejichž pohledávky jsou zajištěny majetkem náležejícím do majetkové podstaty, a to právem zástavním, zadržovacím, omezením převodu nemovitosti, zajišťovacím převodem práva nebo

pohledávky anebo obdobným právem podle zahraniční právní úpravy, označované v předchozí právní úpravě jako „oddělení věřitelé“, je pro insolvenční řízení zaveden termín „zajištění věřitelé“. S ohledem na výskyt uvedených institutů v právní praxi je nepochybné, že většina zajištěných věřitelů odvozuje své postavení v insolvenčním řízení právě z titulu zajištění pohledávky zástavním právem. Proto nejen s přihlédnutím k tematickému zaměření této práce, ale i s ohledem na hojnost výskytu jednotlivých zajišťovacích institutů, budou následující řádky věnovány přednostně zástavnímu právu v insolvenčním řízení. Stranou zde ponecháme sporné vymezení zajištěných věřitelů odkazem na „obdobná práva podle zahraniční právní úpravy“.

Jak již bylo řečeno, insolvenční řízení nabízí tři základní způsoby řešení úpadku, jimiž jsou konkurs, reorganizace a oddlužení. Zvláštní způsoby řešení úpadku věnované vybraným finančním institucím jsou upravené v hlavě IV. insolvenčního zákona. Zajištění věřitelé mají při řešení dlužníkovy úpadku formou konkursu právo, aby jejich pohledávka byla uspokojena z výtěžku zpeněžení předmětu zajištění náležejícího do majetkové podstaty. Po prohlášení konkursu jsou však pro účely insolvenčního řízení zásadně neúčinná práva na uspokojení ze zajištění, která se týkají majetkové podstaty a která dlužníkovi věřitelé získali poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení. Neúčinností právního úkonu v insolvenčním řízení však není dotčena jeho platnost (§ 236 odst. 1 InsZ). Byl-li majetek v této době také zpeněžen, náleží výtěžek získaný jeho zpeněžením do majetkové podstaty (§ 248 odst. 2 InsZ). Proto jako zajištěný věřitel zde nemůže vystupovat ten, kdo právo na uspokojení ze zajištění, které se týká majetkové podstaty, nabyl poté co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení. Insolvenční řízení se zahajuje dnem, kdy insolvenční návrh dojde věcně příslušnému soudu (§ 97 odst. 1 InsZ) a účinky spojené s jeho zahájením nastávají okamžikem zveřejnění vyhlášky, kterou se oznamuje zahájení insolvenčního řízení, v insolvenčním rejstříku<sup>74</sup>(§ 109 odst. 4 InsZ). Věcně a místně příslušným insolvenčním soudem je krajský soud v jehož obvodu je obecný soud dlužníka.

---

<sup>74</sup> Insolvenční rejstřík je veřejně přístupný informační systém veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo spravedlnosti. Právě problémy se zřizováním insolvenčního rejstříku, byly důvodem k odkladu účinnosti InsZ k 1.1. 2008.

Je-li úpadek dlužníka řešen konkursem, nesplatné pohledávky vůči dlužníku se prohlášením konkursu považují za splatné, nestanoví-li zákon jinak (§ 250 InsZ). Tento účinek prohlášení konkursu jeho zrušením zaniká (§ 312 odst. 1 InsZ). Ve srovnání s účinky prohlášení konkursu dle zákona o konkursu a vyrovnání se již za splatné nepovažují i závazky dlužníka [§ 14 odst. 1 písm. g) ZKV], což sebou nepochybně přinese řadu praktických problémů při nakládání s majetkovou podstatou. V přihlášce pohledávky – podávané na formuláři (§ 176 InsZ) - se musí zajištěný věřitel dovolat svého zajištění, uvést okolnosti, které je osvědčují, připojit listiny, které se toho týkají a také uvést hodnotu zajištění. Další náležitosti přihlášky jsou uvedeny v § 174 InsZ a samozřejmě nelze opomenout ani obecné náležitosti podání stanovené v § 42 odst. 4 OSŘ. Neuvede-li zajištěný věřitel v přihlášce, že uplatňuje právo na uspokojení pohledávky ze zajištění a neoznačí druh a dobu vzniku zajištění, má se za to, že právo na uspokojení přihlašované pohledávky ze zajištění v insolvenčním řízení uplatněno nebylo.

Ustanovení § 178 a 179 InsZ je výrazem snahy předejít manipulacím s přihláškami ze strany věřitelů za účelem posílení jejich vlivu na průběh insolvenčního řízení. Bude-li po přezkoumání zjištěna výše pohledávky činit méně než 50% přihlášené částky, nejen že se k této pohledávce nebude přihlížet ani ve zjištěném rozsahu, ale věřiteli bude nadto uložena povinnost zaplatit ve prospěch majetkové podstaty částku, o kterou přihlášená pohledávka převýšila rozsah, ve kterém byla zjištěna. Bude-li po přezkoumání zajištěné pohledávky zjištěno, že rozsah uplatněného práva na uspokojení ze zajištění je menší než 50% hodnoty zajištění uvedené v přihlášce nebo že právo na uspokojení ze zajištění má horší pořadí, než bylo uplatněno v přihlášce, k právu na uspokojení této pohledávky ze zajištění se v insolvenčním řízení nepřihlíží. Nadto insolvenční soud uloží takovému věřiteli povinnost zaplatit ve prospěch zajištěných věřitelů, jejichž přihlášená pohledávka je zajištěna právem ke stejnému majetku, částku, o kterou hodnota zajištění uvedená v přihlášce převýšila hodnotu zjištěného zajištění. Takto však nelze postihnout věřitele, který práva spojená s nezjištěnou pohledávkou (zejména hlasování a účast na schůzi věřitelů) v průběhu řízení nevykonával (§ 180 InsZ). Uvedená sankce dle mého názoru (i praktických zkušeností) může hraničit s ústavně garantovaným právem na spravedlivý proces. Vše však závisí na výkladu

ustanovení § 180 InsZ. Není totiž jasné, které úkony věřitele jsou již výkonem práv spojených s pohledávkou a které úkony výkonem těchto práv ještě nejsou. Není pochyb o tom, že již samotná účast na schůzi věřitelů (neboť je tím ovlivněn počet hlasů potřebných pro přijetí usnesení<sup>75</sup>) je výkonem práva věřitele spojeného s nezjištěnou pohledávkou. Omezení věřitele nezjištěné pohledávky při výkonu tohoto práva však není nijak citelné, protože nepostihuje přímo základní cíl účasti věřitele v insolvenčním řízení, jímž je (být částečně) uspokojení přihlášené pohledávky. Je však žaloba na určení popřené pohledávky dle § 198 InsZ také výkonem práva věřitele spojeného s nezjištěnou pohledávkou? Striktně formálně vzato podání žaloby na určení popřené pohledávky a následné vedení incidenčního sporu nepochybně výkonem takového práva je. Ostatně nikomu jinému než věřiteli, jehož nevykonatelná pohledávka byla popřena, takové právo ani nepřísluší. Naznačený striktně formální výklad by však zakládal nerovnost mezi účastníky řízení. Věřitel, jehož pohledávka byla popřena v rozsahu menším než 50%, by podáním žaloby na určení pravosti pohledávky lidově řečeno neměl co ztratit. Naopak věřitel, jehož pohledávka byla popřena v rozsahu převyšujícím 50%, by byl v případě neúspěchu žaloby postižen citelnou majetkovou sankcí spočívající v povinnosti zaplatit ve prospěch majetkové podstaty částku, o kterou přihlášená pohledávka převýšila rozsah, ve kterém byla zjištěna. Takový věřitel by nepochybně podání žaloby na určení pohledávky zvažoval mnohem pečlivěji než věřitel jehož pohledávka byla popřena v rozsahu 50% a menším a není vyloučeno, že žalobu pod hrozbou uvedené sankce raději nepodá vůbec. Pokud tímto instrumentem budou z insolvenčního řízení eliminováni nepoctiví spekulanti a nejrůznější kverulanti, lze to jedině uvítat. Pokud však tato úprava vyloučí i věřitele, kterým pohledávka za dlužníkem v přihlášené výši opravdu náleží, pouze jejich důkazní pozice není z jakéhokoli důvodu jednoznačná, lze s jejím přínosem úspěšně polemizovat. Není snad nutné podrobně vysvětlovat, že ne každé účinné popření přihlášené pohledávky je spravedlivým důsledkem nepoctivé snahy věřitele uplatnit víc než mu právem náleží. Nijak výjimečné nejsou případy, kdy dlužník věřiteli skutečně dluží to, co věřitel v insolvenčním řízení přihlásil, ten ale ve sporu o pravost, výši, či pořadí pohledávky z nejrůznějších důvodů neunese důkazní břemeno. Ukládání sankcí dle § 178 a 179 InsZ by se v posléze naznačené situaci jevilo jako krajně nespravedlivé a nepochybně by se i

---

<sup>75</sup> Významným korektivem výkonu hlasovacího práva věřitele, jehož pohledávka byla popřena, je ustanovení § 51 InsZ.

vymykalo účelu sledovanému těmito ustanoveními insolvenčního zákona. S ohledem na naznačené možné důsledky bezbřehé aplikace ustanovení § 178 a 179 InsZ je nanejvýš žádoucí ustanovení § 180 InsZ (*povinnost zaplatit částku podle § 178 nebo 179 nelze uložit věřiteli, který práva spojená s nezjištěnou pohledávkou v průběhu řízení nevykonával*) vykládat extenzivně a zmíněnými sankcemi nepostihovat věřitele, jehož pohledávka sice byla zjištěna v rozsahu menším než 50% přihlášené částky, avšak práva spojená s nezjištěnou pohledávkou vykonával pouze ve vztahu k řádnému a úplnému přezkoumání sporné pohledávky včetně vedení (účasti v) incidenčním sporu o pravost, výši, či pořadí pohledávky. Pouze takový výklad může být ústavně konformní a respektující právo na spravedlivý proces, jakož i základní zásady insolvenčního řízení vyjádřené v ustanovení § 5 InsZ.

Insolvenční zákon ve srovnání s předchozí právní úpravou pozměnil i postup při uplatňování práv třetích osob, které svým majetkem zajišťují dluhy dlužníka a jejichž pohledávky za dlužníkem tak mohou vzniknout teprve uspokojením věřitele z tohoto zajištění. Majetek třetích osob, který zajišťuje dluhy úpadce, již nespadá do majetkové podstaty, jak tomu bylo v režimu zákona o konkurzu a vyrovnání (srov. § 27 odst. 5 ZKV). Osobou zajišťující dluh úpadce bude typicky zástavní dlužník nebo ručitel. Tyto osoby přihlašují svou pohledávku jako podmíněnou, ovšem pouze v případě, že ji nepřihlásil samotný zajištěný věřitel. Je-li pohledávka již přihlášená zajištěným věřitelem a uspokojena bude ze zajištění poskytnutého třetí osobou, může tato osoba v rozsahu poskytnutého plnění nastoupit na místo věřitele, jehož pohledávku uspokojila. O tomto nástupnictví musí rozhodnout insolvenční soud (183 odst. 3 InsZ). I tato konstrukce však přináší významné praktické problémy. Insolvenční zákon sice zapovídá přihlášení podmíněné pohledávky, jakožto pohledávky osoby, od níž může věřitel požadovat plnění místo po dlužníkovi z titulu zajištění, jestliže pohledávku přihlásil samotný věřitel hlavního obligačního vztahu (neboli zajištěný věřitel), na druhou stranu insolvenční zákon již neřeší situaci, kdy přes uvedený zákaz dojde k podání přihlášky hlavní pohledávky i pohledávky podmíněné. Nejedná se přitom o pouhou akademickou otázku. Osoba zajišťující svým majetkem dlužníkův dluh – pro zjednodušení vyjadřování ji řekněme podmíněný věřitel - nemůže spoléhat, že hlavní věřitel zajištěnou pohledávku přihlásí. Nebude-li přihláška hlavního věřitele zveřejněna v insolvenčním

rejstříku ani v poslední den lhůty pro přihlášení pohledávek, kupříkladu proto, že hlavní věřitel přihlášku podává na poslední chvíli, nezbude podmíněnému věřiteli, než podmíněnou pohledávku z opatrnosti přihlásit. Takto může zcela nezaviněně dojít k přihlášení hlavní i podmíněné pohledávky, přičemž ale přihlášení podmíněné pohledávky odporuje ustanovení § 183 odst. 3 InsZ. Jak má na vzniklou situaci reagovat insolvenční správce i samotný podmíněný věřitel? Je toto důvodem k popření přihlášené podmíněné pohledávky? Na první pohled se nabízí popření pravosti pohledávky, protože pohledávka nevznikla (srov. § 193 InsZ). Skutečnost, že podmíněná pohledávka za dlužníkem nevznikla je však ipso facto logickou vlastností takové pohledávky, přesto insolvenční zákon v ustanovení § 183 odst. 3 ve spojení s § 173 odst. 3 umožňuje její přihlášení. Ustanovení §§ 183 a 173 InsZ má tedy vůči § 193 téhož předpisu povahu normy speciální a pravost podmíněné pohledávky nelze popřít z důvodu, že podmínka nenastala a pohledávka tudíž zatím nevznikla. Stejně tak není na místě ani odmítnutí přihlášky insolvenčním soudem (§ 185 InsZ), neboť zákon neříká, že se k podmíněné pohledávce přihlášené vedle zajištěné hlavní pohledávky nepřihlíží. V podmínkách stávající právní úpravy by tak bylo nejčistším řešením, aby podmíněný věřitel vzal přihlášku zpět (§ 184 InsZ) a teprve po uspokojení zajištěného věřitele vstoupil do řízení na jeho místo, tak jak to vyžaduje ustanovení § 183 odst. 3 InsZ. Podmíněného věřitele, ani žádného jiného, však nelze ke zpětvzetí přihlášky nutit. Vhodnější by proto byla zákonná úprava, která by připustila přihlášení podmíněné pohledávky i vedle přihlášky zajištěného věřitele s tím, že až do vstupu podmíněného věřitele do řízení na místo zajištěného věřitele by podmíněný věřitel nevykonával v rozsahu přihlášené zajištěné pohledávky v insolvenčním řízení žádná práva.

Je-li úpadek řešen formou konkursu, zajištění věřitelé se v rozsahu svého zajištění uspokojují z výtěžku zpeněžení předmětu, jimž byla jejich pohledávka zajištěna. Přesahuje-li výše pohledávky hodnotu zajištění zjištěnou znaleckým posudkem vypracovaným po rozhodnutí o úpadku, považuje se pohledávka co do takto zjištěného rozdílu za pohledávku nezajištěnou. Ocenění hodnoty zajištění znaleckým posudkem je v insolvenčním řízení obligatorní (§ 219 odst. 4 InsZ).

Při správě majetkové podstaty je ve vztahu k věcem a dalším majetkovým hodnotám zajišťujícím pohledávky zajištěných věřitelů insolvenční správce vázán pokyny zajištěného věřitele směřujícími k řádné správě. Náklady spojené s provedením těchto pokynů si zajištěný věřitel nese ze svého. Má-li však insolvenční správce za to, že pokyny nesměřují k řádné správě, může je odmítnout a požádat insolvenční soud o jejich přezkoumání v rámci dohlédací činnosti (§ 11 InsZ). V rámci této činnosti insolvenční soud mimo jiné může i jednotlivým subjektům řízení ukládat povinnosti týkající se jejich vlastní činnosti. Nepochybně tak může insolvenčnímu správci uložit, jak má naložit s tou kterou položkou majetkové podstaty. Zajištěnému věřiteli nezbude, než takový pokyn respektovat. Konečně je-li zajištěných věřitelů, jejichž pohledávka je zajištěna toutéž věcí či jinou majetkovou hodnotou, více, mohou pokyny ke správě udělovat insolvenčnímu správci pouze společně a ve vzájemné shodě. Pořadí zajišťovacího práva či výše pohledávky je tak v tomto případě zcela bez významu.

Uvedená pravidla správy věcí a jiných majetkových hodnot zajišťujících pohledávky věřitelů se obdobně uplatní i v procesu jejich zpeněžení, kdy je insolvenční správce opět primárně vázán pokyny zajištěných věřitelů. Je-li zajištěných věřitelů ve vztahu k témuž předmětu více, mohou tyto pokyny udělovat pouze společně. Má-li insolvenční správce za to, že daný předmět lze zpeněžit výhodněji než dle pokynu zajištěného věřitele, může pokyn odmítnout a požádat insolvenční soud o jeho přezkoumání v rámci dohlédací činnosti.

Zajištění věřitelé mají právo, aby jejich pohledávka byla uspokojena již v průběhu insolvenčního řízení, a to v rozsahu, k němuž postačuje výtěžek zpeněžení věci či jiné majetkové hodnoty sloužící k zajištění po odečtení nákladů na správu a zpeněžení této věci (jiné majetkové hodnoty) a odměnu správce. Na náklady spojené se správou lze odečíst nejvýše 4% výtěžku zpeněžení a na náklady spojené se zpeněžením nejvýše 5%. Neznamena to však, že by uvedené náklady bylo možné paušalizovat. Lze je odečíst pouze ve skutečné výši, kterou je nutné doložit. Překročí-li tyto náklady uvedenou maximální přípustnou výši, jdou k tíži majetkové podstaty jakožto náklady spojené s udržováním a správou majetkové podstaty /§ 168 odst. 2 písm. b) InsZ/, případně jdou k tíži samotného insolvenčního správce, porušil-li při správě nebo

zpeněžení zákonem uložené povinnosti. Se souhlasem zajištěného věřitele však lze odečíst náklady správy a zpeněžení i v částce vyšší než 4%, resp. 5 % výtěžku zpeněžení. Takový souhlas zajištěného věřitele lze očekávat především tam, kde některé nákladnější úkony přispěly k většímu zhodnocení, potažmo vyššímu výnosu zpeněžení věci či jiné majetkové hodnoty zajišťující jeho pohledávku. Výši odměny insolvenčního správce stanoví vyhláška č. 313/2007 Sb., o odměně insolvenčního správce, o náhradách jeho hotových výdajů, o odměně členů a náhradníků věřitelského výboru a o náhradách jejich nutných výdajů a činí 2% z výtěžku zpeněžení určeného k výplatě zajištěnému věřiteli, nikoli tedy z veškerého výtěžku. Přesahuje-li výtěžek zpeněžení výši zajištěné pohledávky, připadá přebytek ve prospěch majetkové podstaty, což pro insolvenčního správce znamená vyšší odměnu (srov. § 1 cit. vyhlášky). Naopak nepostačuje-li výtěžek zpeněžení k uspokojení zajištěné pohledávky, uspokojí se zbylá část poměrně dle rozvrhového usnesení s ostatními nezajištěnými pohledávkami. Vedle pohledávek zajištěných věřitelů se v průběhu insolvenčního řízení a před rozvrhem uspokojují pohledávky za majetkovou podstatou (§ 168 InsZ) a pohledávky postavené na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou (§ 169 InsZ).

Má-li být z předmětu zajištění uspokojeno více zajištěných věřitelů, uspokojují se podle pořadí, v jakém vznikl právní důvod zajištění, nedohodnou-li se písemně jinak (§ 167 odst. 1, § 299 odst. 1 InsZ). V porovnání s úpravou konkursního řízení dle předchozí právní úpravy zde chybí korektiv, určující za rozhodný pro pořadí zákonného zástavního práva až den jeho záznamu v katastru nemovitostí. Na druhou stranu pořadí, ve kterém se uspokojují zajištění věřitelé z výtěžku zpeněžení téhož předmětu, je zde stanoveno pouze dispozitivně.

Majetkovou podstatu lze zpeněžit ve veřejné dražbě, soudní dražbě nebo prodejem mimo dražbu. Jak již bylo uvedeno, je insolvenční správce při zpeněžování předmětu věci či jiné majetkové hodnoty zajišťující pohledávku věřitele zásadně vázán pokyny zajištěného věřitele (§ 293 InsZ).

Zpeněžením předmětu zajištění v konkursu, zanikají veškerá zajištění váznoucí na předmětu zajištění bez ohledu na to, zda zajištěný věřitel svoji pohledávku přihlásil,

či nikoli (§ 299 odst. 2 InsZ). Zánik zástavního práva vedeného v Katastru nemovitostí nebo v Rejstříku zástav, případně zánik jiného zajišťovacího práva vedeného ve zvláštní evidenci, je insolvenční správce povinen oznámit orgánu nebo osobě, která dotčenou evidenci vede.

Je-li v rámci zpeněžení majetkové podstaty prodána i nemovitost, kterou dlužník používá k bydlení své rodiny, anebo byt ve vlastnictví dlužníka, je dlužník povinen je vyklidit. Neučiní-li tak dlužník dobrovolně, může se nabyvatel domáhat vyklizení žalobou u soudu, přičemž InsZ výslovně stanoví, že nejde o incidenční spor. Při tomto vyklizení přísluší dlužníku stejná bytová náhrada, jako při výpovědi nájmu bytu dané nájemci pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu /srov. § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ/. Ustanovení § 285 odst. 3 InsZ řešící zmíněnou problematiku bytové náhrady ve svém původním znění před novelizací provedenou zákonem č. 296/2007 Sb. odkazovalo na znění ObčZ platné do 30. 3. 2006, tedy před účinností zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Jinak řečeno, byl zde odkaz na dnes již neexistující ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ. Tento nedostatek však již byl zmíněnou novelizací odstraněn. Byla-li tedy v konkursu (obdobně i při oddlužení formou zpeněžení majetkové podstaty) zpeněžena nemovitost, kterou dlužník užíval k bydlení své rodiny, náleží mu zásadně náhrada na úrovni přístřeší. Půjde-li však o rodinu s nezletilými dětmi a budou-li zde důvody hodné zvláštního zřetele, může soud dlužníku na jeho návrh přiznat právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt.

## 8. Zajišťovací převod práva

Zástavnímu právu je svým účelem velmi blízký institut zajišťovacího převodu práva. Stejně jako současná úprava zástavního práva i ustanovení § 553 upravující zajištění závazku převodem práva bylo do občanského zákoníku začleněno rozsáhlou novelou č. 509/1991 Sb. s účinností k 1. lednu 1992. Na tomto místě tak bude pojednáno i o tomto zajišťovacím prostředku s významnými věcněprávními účinky. S ohledem na mimořádně závažnou legislativní mezeru v úpravě zajišťovacího převodu práva, která je ostatně tematickým podkladem celé této kapitoly, nutno již zde v samém úvodu upozornit na relativní platnost veškerých dále uvedených závěrů. Zde uvedené aplikační a výkladové postupy tak rozhodně nejsou jediné možné a definitivní, což ostatně v prostředí takto rozsáhlé legislativní mezery ani docílit nelze. Za primární v této problematice považuji konflikt zásady materiální publicity, jakožto jedné z esenciálních zásad ovládajících katastr nemovitostí a nabízející se absolutní neplatnost převodu vlastnického práva zajištěného věřitele. Byť v tomto sporu upřednostňuji ochranu dobré víry a nabytých práv osob řídících se stavem údajů zapsaných v katastru nemovitostí, jsou v příslušné stati podrobněji rozvedené obě možné úvahy. Není totiž cílem této práce s konečnou platností odstranit nejistotu způsobenou značně nedokonalou právní úpravou zajišťovacího převodu práva, ale především upozornit na možné problémy aplikační praxe, potažmo nabídnout uspokojivé řešení. Proto dále uvedené názory necht' čtenář laskavě vnímá jako příspěvek do diskuze a nikoli jako snahu o všeobjímající konečné řešení.

I proto, že zajištění závazku převodem práva je v ustanovení § 553 ObčZ upraveno pouhými dvěma větami, vyvstává při aplikaci tohoto zajišťovacího institutu celá řada praktických otázek. Dotčené ustanovení předně zcela opomíjí věcnou úpravu zajišťovacího převodu práva, když toliko konstatuje, že splnění závazku může být zajištěno převodem práva dlužníka ve prospěch věřitele a připojuje imperativ písemné formy smlouvy o zajišťovacím převodu práva. Ze samotného znění tohoto ustanovení občanského zákoníku je jisté pouze to, že k zajištění závazku může být převedeno pouze právo svědčící samotnému dlužníkovi, myšleno dlužníkovi zajišťovaného neboli hlavního závazku, a že smlouva o zajišťovacím převodu práva musí být uzavřena

písemně. K tomuto účelu tak nelze převést právo třetí osoby, jako je tomu u práva zástavního, či u zajištění závazku postoupením pohledávky (§ 554 ObčZ). Pro úplnost lze předeslat, že navrhované znění nového občanského zákoníku již nečiní rozdíl mezi zajišťovacím převodem práva a zajištěním postoupením pohledávky, když tyto instituty vcelku prakticky sloučil v jedno. Rovněž bude možné k zajišťovacímu převodu použít i práva třetí osoby, nikoli jen práva dlužníková, jak je tomu, s výjimkou pohledávky, nyní.

V právní teorii i praxi není sporu ani o tom, že k zajišťovacímu převodu lze užít pouze takového práva, jehož převoditelnost není vyloučena zákonem či samotnou jeho povahou. K zajišťovacímu převodu je tak nezpůsobilé kupř. právo na život, právo na náhradu za bolest a ztížení společenského uplatnění, vlastnické právo k věci postižené výkonem rozhodnutí (srov. § 335b OSŘ) atp. Názory na řešení dalších otázek se však v právní teorii i praxi již značně rozcházejí. Jelikož zajištění závazku postoupením pohledávky je dle platné právní úpravy samostatným institutem upraveným v § 554 ObčZ, je zřejmé, že právem převáděným za účelem zajištění závazku dle § 553 ObčZ bude nejčastěji právo vlastnické. A protože nejpalčivější praktické otázky vyvstávají právě v souvislosti se zajišťovacím převodem vlastnického práva, bude další text věnován přednostně této problematice.

### ***8.1. Povaha zajišťovacího převodu práva***

Předně je v tomto ohledu sporná již samotná povaha zajišťovacího převodu práva. Nejčastěji prezentované názory na tuto otázku jsou dva. Jeden spatřuje v zajišťovacím převodu práva rozvazovací podmínku a druhý jej považuje za tzv. fiduciární převod. Vyloučen však není ani názor třetí, o němž bude pojednáno dále. Právní úvahy upřednostňující existenci rozvazovací podmínky jsou zastoupeny především v judikatuře Nejvyššího soudu ČR<sup>76</sup>. Není bez zajímavosti, že dotčená soudní rozhodnutí pouze stroze konstatují existenci rozvazovací podmínky, aniž by odůvodnění těchto rozhodnutí alespoň náznakem vyjevovala právní úvahy a logické postupy, které vedou k takovému závěru. Konstrukci implicitní rozvazovací podmínky

---

<sup>76</sup> Z poslední doby kupř. rozsudek NS ČR sp. zn. 33 Odo 188/2005, rozsudek NS ČR sp. zn. 31 Odo 495/2006 nebo rozsudek NS ČR sp. zn. 21 Cdo 2528/2007.

ve vztahu založeném smlouvou o zajišťovacím převodu práva přešel do své judikatury i Nejvyšší správní soud<sup>77</sup>, a to opět bez alespoň minimálně přesvědčivého odůvodnění. Názory zastávající existenci rozvazovací podmínky nutně konstruují, že právo převedené k zajištění hlavního závazku, bude řádným splněním zajišťovaného (hlavního) závazku převedeno zpět, a to ex lege, tedy aniž by bylo zapotřebí dalšího právního úkonu. Byť se takové řešení jeví jako praktické a jednoduché, nezatěžující smluvní strany dalšími povinnostmi, nelze přehlédnout jeho nedostatky. Předně se autoři těchto úvah nijak nezabývají původem rozvazovací podmínky, když pouze stroze odkazují na ustanovení § 36 ObčZ, případně na úpravu zajišťovacího převodu práva v zákoně č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu, jehož § 208 rozvazovací podmínku pro zajišťovací převod práva výslovně zaváděl. Ze systematického výkladu ustanovení § 36 ObčZ, konkrétně s přihlédnutím k jeho pátému odstavci, je zřejmé, že existence podmínky musí být založena právním úkonem, tedy svobodně, vážně, určitě a srozumitelně (§ 37 odst. ObčZ). A contrario, její existenci nelze dovozovat tam, kde k tomu nesměřuje vůle účastníků právního vztahu. Nejedná se totiž o jakýsi institut imanentně se prolínající všemi soukromoprávními vztahy, tak jako je tomu kupř. v případě dobrých mravů, nýbrž jde o takovou modifikaci smluvních vztahů, která musí pramenit z vůle smluvních stran. Je tedy nepřipustné výkladem přidávat do aplikovaného textu zákona další prvky (jako v tomto případě rozvazovací podmínka) nad rámec samotného textu, když se nabízejí i jiná řešení, která z mezí vykládané normy nevybočují. Vedle samotného ujednání smluvních stran o založení podmínky rozvazovací či odkládací nutno samozřejmě připustit i možnost jejího vzniku ze zákona. Tak tomu ostatně bylo i v ustanovení § 208 zákoníku mezinárodního obchodu (z.č. 101/1963 Sb.). Zákoník mezinárodního obchodu, konkrétně jeho § 207, byl doslovně převeden do nynějšího § 553 ObčZ. Další ustanovení zákoníku mezinárodního obchodu zakládající zmíněnou rozvazovací podmínku a upravující postup při splnění zajištěného závazku z neznámých důvodů převzata nebyla. Argumentace ve prospěch existence rozvazovací podmínky odkazem na derogovaná ustanovení zákoníku mezinárodního obchodu se proto nezdá být přiléhavá. Naopak takový aplikační postup je přinejmenším v příkrém rozporu s výkladem historickým, jazykovým, systematickým i logickým. Opět lze v této souvislosti zmínit navrhované znění nového občanského zákoníku, jenž

---

<sup>77</sup> Rozsudek NSS ČR č.j. 7 Afs 126/2005-75.

na výše uvedené problémy reaguje tím, že smlouvu o zajišťovacím převodu práva výslovně konstruuje jako smlouvu s rozvazovací podmínkou<sup>78</sup>. Úvahy o existenci rozvazovací podmínky v právním vztahu založeném zajišťovacím převodem práva dle platné právní úpravy nutno tedy uzavřít s tím, že zánik zajišťovacího převodu práva uplatněním rozvazovací podmínky není vyloučen, tato podmínka by však musela být smluvními stranami výslovně sjednána, neboť zákon její existenci nezakládá a vnášet do právních vztahů institut, o němž mlčí zákon i smlouva, je za situace, kdy se nejedná o jediné možné řešení, nepřijatelné.

Teorie o fiduciárním převodu<sup>79</sup> vycházejí zase z názoru, že po splnění hlavního (zajištěného) závazku, vzniká věřiteli povinnost předmět zajištění převést zpět na dlužníka. I této teorii lze vytknout, že nadbytečně do celého právního vztahu vnáší novou povinnost (převést předmět zajištění zpět) a jde tak výrazně nad rámec textu zákona.

Obě zmíněné teorie jakoby opomíjely samu podstatu zajišťovacího převodu práva. Jak již název sám napovídá, zajišťovací převod práva není nic jiného než právní vztah zajišťovací, jenž má stejně jako ostatní zajišťovací instituty povahu akcesorickou. To znamená, že jeho účinky jsou závislé na existenci hlavního (zajišťovaného) závazkového vztahu. Zanikne-li závazkový vztah hlavní, musí zaniknout i ten zajišťovací. A to bez dalšího. Jinak by se ze vztahu zajišťovacího stal zcela nový hlavní závazek, což samotná povaha věci a účel zákona vylučuje. Byť se naposled uvedená teorie ve svých důsledcích shoduje s teorií rozvazovací podmínky, má jednu nespornou výhodu. Vystačí si totiž se samotným textem § 553 ObčZ a nemusí jej doplňovat o další právní instituty, které vykládané ustanovení nezná. Pro úplnost lze odkázat i na další zajišťovací instituty, jako např. ručení či zástavní právo, které rovněž zanikají se zánikem zajišťovaného závazkového vztahu, aniž by zde existovala rozvazovací podmínka, či nějaká zvláštní povinnost věřitele ukončit zajišťovací vztah. Ve prospěch posledně uvedeného názoru o zániku zajišťovacího převodu práva v důsledku akcesority

---

<sup>78</sup> § 1840 zní: „Smlouvou o zajišťovacím převodu práva zajišťuje dlužník nebo třetí osoba dluh tím, že věřiteli dočasně převede své právo s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn.“

<sup>79</sup> Srov. ČERMÁK, Karel, jr. Je zajišťovací převod práva fiduciárním převodem? *Bulletin advokacie*, roč. 1997, č. 3, s. 11-16

zajišťovacích závazkově právních institutů lze tedy argumentovat i odkazem na ustanovení § 853 ObčZ ve spojení s ustanovením § 170 odst. 1 písm. a) ObčZ o zániku zástavního práva, jakožto práva svou povahou nejbližšího zkoumanému institutu.

## ***8.2. Převod a přechod vlastnického práva k předmětu zajištění a katastr nemovitostí***

S výše nastíněnou problematikou samotné povahy zajišťovacího převodu práva úzce souvisí i otázka zápisu změny vlastníka nemovitosti převedené za účelem zajištění hlavního závazku. Vznik zajištění závazku, narozdíl od jeho zániku, není pevně spjat se vznikem zajišťovaného hlavního závazku. Vznik zajištění převodem vlastnického práva musí proto respektovat ustanovení § 133 ObčZ. Zajištění závazku převodem vlastnického práva k nemovitosti je tedy perfektní teprve vkladem do katastru nemovitostí a zajištění závazku převodem vlastnického práva k věci movité je perfektní jejím odevzdáním věřiteli, případně k jinému okamžiku sjednanému ve smlouvě.

Složitější je však otázka zániku zajišťovacího převodu práva poté, co byl hlavní závazek splněn, či jinak zanikl, aniž by došlo k realizaci uhrazovací funkce zajišťovacího převodu. Pokud jde o provedení změn v katastru nemovitostí při zániku zajišťovacího převodu práva, názory se opět různí. Výše nastíněné teorii o fiduciárním převodu by odpovídalo, aby dlužník s věřitelem navrhli katastrálnímu úřadu vklad vlastnického práva ve prospěch dlužníka, a to nejspíš na základě nové smlouvy. Jak již ale bylo naznačeno, takové řešení neodpovídá zajišťovací povaze prvotního převodu práva ve prospěch věřitele. V ostatních případech se však již nabízí zápis vlastnického práva zpět ve prospěch dlužníka záznamem. Ten totiž na rozdíl od vkladu práva do katastru nemovitostí nemá konstitutivní účinky. A jestliže zajišťovací převod práva v důsledku své akcesorické povahy zaniká se zánikem hlavního (zajišťovaného) závazku, nelze vznik vlastnického práva (zpět) ve prospěch dlužníka, coby původního majitele nemovitosti, konstituovat k jinému okamžiku, než kdy pominuly účinky zajišťovacího převodu. Tyto závěry pak platí i pro jiné způsoby zániku zajišťovacího převodu práva než v důsledku zániku hlavního závazku. I zde je však nezbytné příslušnému katastrálnímu úřadu náležitě doložit zánik zajišťovacího převodu práva. Katastrální úřad totiž není soud a nelze po něm vyžadovat, aby zkoumal sporné

hmotněprávní skutečnosti mezi účastníky právního vztahu. Obnovení zápisu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch dlužníka je tak podmíněno souhlasným prohlášením o zániku zajišťovacího převodu práva učiněným dlužníkem a věřitelem vůči příslušnému katastrálnímu úřadu, případně potvrzením samotného věřitele o zániku jeho vlastnického práva (srov. § 40 odst. 2 KatVyhl). Závěr, že dlužník nabývá zpět (vlastnické) právo k předmětu zajištění okamžikem zániku zajišťovacího převodu práva a že toto zpětné nabytí práva není podmíněno faktickým či smluvním úkonem věřitele, se uplatní i pro jiná práva a věci neevidované v katastru nemovitostí. Důvod, pro který se při zpětném nabytí vlastnického práva k předmětu zajištění neaplikuje ustanovení § 133 ObčZ, je ten, že toto zpětné nabytí vlastnického práva dlužníkem nenastává na základě smlouvy, ale na základě právní skutečnosti, kterou je zánik zajišťovacího převodu práva v důsledku zániku zajištěného závazku.

### ***8.3. Defraudací převod vlastnického práva věřitelem na třetí osobu***

Jednou z vůdčích zásad ovládajících institut katastru nemovitostí je zásada materiální publicity a na ní navazující ochrana nabyvatelů nemovitostí řídicích se stavem zápisů v katastru nemovitostí, byť současná právní úprava těmto nabyvatelům nepřiznává úplnou ochranu, leč pouze dobrou víru (§ 11 ZPN). Za současného stavu právní úpravy a zejména s ní související právní praxe lze z údajů evidovaných v katastru nemovitostí jen stěží poznat, že u té které nemovitosti se jedná pouze o vlastnické právo převedené za účelem zajištění jiného závazku. Takovou skutečnost lze nanejvýše vyčíst z části E listu vlastnictví, jež obsahuje údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny vlastnického práva. To ovšem za předpokladu, že taková listina zde bude označena tak, aby bylo poznatelné, že se jedná o zajišťovací převod práva. S ohledem na zásadu publicity by bylo namístě upozornit na skutečnost, že vlastnické právo bylo převedeno pouze pro účely zajištění jiného závazku a toto vyznačit v části C listu vlastnictví. Tato část totiž obsahuje omezení a jiné poznámky o skutečnostech, které vlastníka omezují v nakládání s nemovitostmi. Zásadu materiální publicity a ochranu dobré víry třetích osob řídicích se údaji zapsanými v katastru nemovitostí rozhodně nelze podmiňovat povinností těchto třetích osob studovat příslušné nabývací tituly archivované ve sbírce listin, jakožto součástí katastrálního operátu. Praxe katastrálních úřadů je však taková, že informace o zajišťovacím převodu

práva se v části C neobjevuje, což katastrální úředníci „vysvětlují“ tím, že tato skutečnost je poznatelná právě ze zápisů v části E listu vlastnictví. Je tomu tak možná i proto, že text § 17 odst. 3 katastrální vyhlášky, který vymezuje obsah jednotlivých částí listu vlastnictví, směřuje spíše k údajům o věcných právech („*C - omezení a poznámky o skutečnostech, které vlastníka, oprávněného z dalších práv nebo třetí osobu omezují v nakládání s nemovitostmi a jednotkami uvedenými v části B, zatížení nemovitosti a jednotky jiným věcným právem,...*“). V části C listu vlastnictví se však neobjevují pouze údaje o omezeních v nakládání s nemovitostí pramenící z věcných práv. V této části se zaznamenávají i omezení z nařízeného předběžného opatření, z nařízení výkonu rozhodnutí či exekuce prodejem nemovitosti apod. Není zde tedy zákonný ani jiný důvod, pro který by se i údaj o nabytí evidované nemovitosti z titulu zajišťovacího převodu práva neměl uvádět v části C listu vlastnictví jako údaj o skutečnosti, která vlastníka omezuje s jejím nakládáním. Na otázku, zda je takový vlastník omezen při dispozici s věcí, k níž nabyl vlastnické právo pouze za účelem zajištění závazku, nutno totiž odpovědět kladně. V opačném případě bychom museli setřít rozdíl mezi prodejem či darováním na straně jedné a zajišťovacím převodem práva na straně druhé, čímž bychom popřeli jakýkoli význam § 553 ObčZ. Toto ustanovení by totiž bylo zcela zbytečné. Rovněž možnost věřitele dále zcizovat předmět zajištění před splatností zajištěné pohledávky by byla v rozporu s účelem samotného zajišťovacího převodu vlastnického práva. S ohledem na význam katastru nemovitostí a s ním spojenou ochranu dobré víry osob řídících se stavem jeho zápisů, jsou další úvahy o platnosti převodu vlastnického práva k předmětu zajištění věřitelem na třetí osoby v případě nemovitostí nutně odlišné od úvah v případě věcí movitých.

O níže rozvinuté úvaze o neplatnosti právního úkonu, kterým by zajištěný věřitel převedl vlastnické právo k zajištěné nemovitosti na třetí osobu v rozporu s účelem a povahou samotného zajištění, lze uvažovat toliko ve vztahu k věcem movitým a nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí. V ostatních případech musí mít přednost ochrana dobré víry osoby jednající dle stavu zápisů v katastru nemovitostí. Byť platná právní úprava nepřiznává nabyvatelům nemovitostí řídícím se stavem zápisů v katastru nemovitostí tak silnou ochranu, jako tomu bylo v případě pozemkových knih

(obecný zákon knihovní z roku 1871)<sup>80</sup>, nemůže ani ochrana dobré víry přiznaná těmto subjektům dle stávající právní úpravy ustoupit nejednoznačným výkladovým závěrům o neplatnosti převodu nemovitosti z vlastnictví věřitele. V opačném případě bychom katastr nemovitostí pasovali do role pouhého statisty bez jakéhokoli právně relevantního významu pro právní vztahy k nemovitostem. Katastr nemovitostí je dle ustanovení § 1 odst. 3 KatZ mimo jiné i zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem. Nabízí-li účel a povaha zajišťovacího převodu práva čtené – níže uvedené – pochybnosti o platnosti převodu vlastnického práva věřitele k předmětu zajištění na třetí osobu v době před splatností zajištěné pohledávky, je věcí zákonodárce a katastrálních úředníků promítnout tento stav do obsahu katastru nemovitostí. Současný neutěšivý stav, kdy existence zajišťovacího převodu práva není v katastru nemovitostí uspokojivě publikována a tedy pro subjekty řídící se jeho údaji ani dobře seznatelná, nelze přičítat k tíži právě subjektům vycházejícím z údajů zde evidovaných. Dále naznačené možnosti aplikace práva vedoucí k neplatnosti převodu vlastnictví věřitelem na třetí osobu proto nutno vnímat s výhradou, že takový výklad nelze vztáhnout na nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, jejichž právní vztahy jsou významně dotčeny právě samotnou existencí katastrální evidence a s tím související zásadou materiální publicity a ochranou dobré víry. Jak již bylo v samém úvodu této kapitoly předznamenáno, zde nastíněné výkladové postupy nejsou a nemohou být jediné možné. Dále proto bude předestřen i názor směřující k závěru o absolutní neplatnosti převodu vlastnictví zajištěného věřitele na třetí osobu. S ohledem na shora popsany význam katastru nemovitostí má dále uvedená úvaha o absolutní neplatnosti zcizovacího úkon místo především ve vztahu k věcem movitým a nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí.

Dle ustanovení § 123 ObčZ je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Zvlášť významný je zde výraz „v mezích zákona“. A tak jestliže se věřitel zajištěného závazku stane vlastníkem věci pouze za účelem zajištění své pohledávky, bylo by v rozporu s účelem tohoto zajištění, aby předmětnou věc dále zcizil, či dokonce spotřeboval nebo zničil. Argumentace, že takový zákaz není v zákoně výslovně uveden je lichá. Další

---

<sup>80</sup> Podrobněji viz KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a kolektiv. Občanské právo hmotné. Svazek I. 3. aktualiz. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2002. MIKEŠ, Jiří, s. 448-449

převod vlastnického práva (na třetí osobu) nabytého jen k zajištění závazku před splatností zajištěného závazku, neboli dříve než se dlužník dostane do prodlení a nastane možnost realizace uhrazovací funkce tohoto zajišťovacího prostředku, by byl nepochybně v rozporu se zněním ustanovení § 553 ObčZ, které hovoří o převodu práva k zajištění splnění závazku. A takové zajištění nelze směřovat s prodejem či darováním. Která z funkcí zajištění závazku by byla naplněna zničením věci anebo jejím prodejem třetí osobě před splatností zajištěného závazku? Zajišťovací převod práva je převodem dočasným a implikuje tak povinnost věřitele umožnit dlužníkovi ono dočasně převedené právo po řádném splnění zajištěné pohledávky nabýt zpět. V opačném případě by se nejednalo o zajišťovací převod práva, ale o náhradní plnění, neboli změnu v obsahu závazku (srov. § 513 ObčZ). Právní úkon, kterým by věřitel převedl předmět zajištění na třetí osobu, anebo jakkoli jinak vyloučil možnost převést právo zpět na dlužníka, dříve než se bude moci v důsledku dlužníkovy prodlení z tohoto práva uspokojit, by byl pro rozpor se zákonem a jeho účelem neplatný (§ 39 ObčZ). Smyslem zajišťovacího převodu práva, je po dobu splatnosti hlavního závazku pouze a jen zajistit řádné splnění takto zajištěného závazku. V této fázi se tedy realizuje výhradně funkce zajišťovací. Bez ohledu na možnosti věřitele naložit s předmětem zajištění v případě prodlení dlužníka, o čemž bude pojednáno dále, nelze souhlasit s tím, aby se již před splatností hlavního závazku nahlíželo na věřitele jako na vlastníka zcela neomezeného. Byť již v tuto chvíli je právo věřitele k předmětu zajištění výrazně silnější než právo dlužníka – věřitel je vlastník, zatímco dlužníkovi zbylo pouze právo na vrácení věci v případě řádného splnění dluhu – právě v důsledku přetrvávajícího práva dlužníka na vrácení věci je vlastnické právo věřitele tímto omezené. Umožníme-li věřiteli s touto věcí zcela neomezeně nakládat, popřeme právo dlužníka na vrácení věci a tím i význam celého institutu zajišťovacího převodu práva. K takovému závěru nutně spěje i systematický a logický výklad občanského zákoníku. Úplný neboli definitivní převod vlastnického práva je upraven v ustanoveních §§ 132 a 133 ObčZ ve spojení s právní úpravou smlouvy kupní, směnné, darovací, případně s jinou nepojmenovanou smlouvou. Již samotné zařazení § 553 v pátém oddílu první hlavy osmé části občanského zákoníku nadepsaném „zajištění závazků“ znamená, že se nemůže jednat o pouhou duplicitní úpravu téhož, co je upraveno ve zmíněných ustanoveních §§ 132 a 133 ObčZ. Rozdílnost běžného a zajišťovacího převodu (vlastnického) práva se nemůže omezit

pouze na skutečnost, že zajišťovacímu převodu práva musí předcházet existence jiného hlavního – zajišťovaného závazku. Ostatně i jazykový výklad textu prvního odstavce § 553 ObčZ vede ke stejnému závěru. Text tohoto ustanovení totiž zní „*Splnění závazku může být zajištěno převodem práva...*“. Obecný (ani jiný) význam slova zajištění nemůže v rozumně uvažujícím jedinci evokovat stejné aplikační závěry jako slova prodej, dar a podobně. Konečně uznání platnosti převodu práva nabytého k zajištění jiného závazku věřitelem na třetí osobu by odporovalo i zásadě *nemo plus iuris transfere potest, quam ipse habet*. Je-li kupř. věřitel vlastníkem věci, jehož dispozice s věcí je omezena účelem samotného převodu, zejména presumovanou dočasností převodu práva a povinností věc po řádném splnění zajištěného závazku vrátit dlužníkovi, založil by prodej věci u nového nabyvatele postavení kupujícího, jehož vlastnické právo by nebylo dále omezeno tak, jako je tomu u vlastnického práva zajištěného věřitele. Rozebereme-li vlastnické právo na dílčí oprávnění předmět vlastnictví držet, užívat, požívat plody a užitky, nakládat s ním, zničit jej apod., zjistíme, že rozsah těchto dílčích oprávnění je u běžného vlastníka širší než u vlastníka jakožto zajištěného věřitele. Prodejem věci vlastněné za účelem zajištění dlužníkovy závazku by tak na nového nabyvatele (třetí osoba) bylo převedeno víc práv (dílčích vlastnických oprávnění), než má sám zajištěný věřitel. Jinak řečeno běžný převod vlastnického práva smlouvou kupní, darovací apod. zakládá pro nabyvatele (kupující, obdarovaný,...) mnohem více volnosti při dalším nakládání s nabytou věcí, než je tomu u věřitele, na nějž bylo právo převedeno k zajištění závazku. Proto je zajištěný věřitel vlastníkem věci s mnohem menším rozsahem práv k vlastněné věci než běžný vlastník - kupující. Zde předestřený aplikační postup tak vede k závěru, že vlastnické ani jiné právo nabyté věřitelem z titulu zajišťovacího převodu práva dle ustanovení § 553 ObčZ neumožňuje věřiteli toto právo bez dalšího převádět dál na třetí osoby. Zcela od věci proto není ani názor, dle kterého je takový převod práva zajištěným věřitelem na třetí osobu pro rozpor se zákonem neplatným právním úkonem.

Posléze uvedený názor preferující právo dlužníka na vrácení věci však v případě převodu vlastnického práva věřitelem (před splatností zajištěného závazku) na třetí osobu může jevit v rozporu s ochranou práva nabytého v dobré víře právě touto třetí osobou. Na tomto místě je proto potřeba připomenout, že převod vlastnického práva je

právním úkonem dvoustranným. To mimo jiné znamená, že jeho obsah je určen projevy vůle minimálně dvou účastníků právního vztahu. Povaha a platnost takového právního úkonu proto není určena pouze projevem vůle nabyvatele, na něhož zajištěný věřitel převádí vlastnické právo k věci, která mu patří pouze z titulu a pro účely zajištění jiného závazku. Právní věta usnesení Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 20 Cdo 2662/2003 praví, že „*Pro právní úkony, které obsahem nebo účelem odporují zákonu, je charakteristické, že se ocitají v rozporu s výslovným imperativem (zákazem, příkazem) formulovaným v zákoně, popř. s imperativem obsahovým, tj. sice expressis verbis neformulovaným, ale ze zákona přímo vyplývajícím.*“ Konstatujeme-li, že další převod práva nabytého dle § 553 ObčZ je v rozporu s povahou a účelem samotného zajištění a tedy v rozporu se zákonem (v rozporu se zákazem ze zákona přímo vyplývajícím), je otázka dobré víry účastníků tohoto dalšího převodu nadbytečná. Nemluvě o tom, že převodce musí znát titul prvotního nabytí práva a při dalším převodu na třetí osobu v dobré víře, že jedná po právu, být nemůže. Neplatnost právního úkonu zapříčiněná kterýmkoli z důvodů uvedených v ustanovení § 39 ObčZ je neplatností absolutní a jako taková závisí na objektivních skutečnostech. V případě absolutní neplatnosti smlouvy (právního úkonu) je nerozhodné, která smluvní strana tuto neplatnost způsobila, jakož i to, zda některá ze smluvních stran uzavřela smlouvu v dobré víře. Jinými slovy pokud je smlouva od počátku neplatná, není rozhodné zda smluvní strany o důvodu její neplatnosti věděly. Takový závěr byl vysloven již v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR z roku 1974 sp. zn. 3 Cz 32/74 a ani dnes není nejmenší důvod se od něj odchýlit. Alternativně lze převod vlastnického práva na třetí osobu k věci nabyté z titulu zajišťovacího převodu posoudit jako neplatný právní úkon i pro rozpor s dobrými mravy. Takový závěr je podpořen rozhodnutím Vrchního soudu v Praze ve věci 2 Cdo 43/1992 kde se také konstatuje“ *“Dohoda o převodu členských práv a povinností ve stavebním bytovém družstvu uzavřená v rozporu se závazkem člena stavebního bytového družstva vrátit byt po přidělení většího bytu týmž stavebním bytovým družstvem je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 ObčZ), a proto absolutně neplatná.*“ Paralela judikované věci s naším problémem je evidentní. V obou případech má oprávněná osoba, resp. vlastník závazek právo či věc vrátit neboli převést zpět. Převod předmětného práva na třetí osobu zmaří možnost toto právo převést zpět původnímu oprávněnému (vlastníkovi), a proto je smlouva o převodu práva na třetí osobu neplatná. V citovaném judikátu se však jednalo výlučně o porušení

smluvní povinnosti, proto zde soud shledal důvod neplatnosti v rozporu s dobrými mravy. V případě zajišťovacího převodu práva je však takový převod práva na třetí osobu předně v rozporu se samotným zákonem, proto důvodem neplatnosti je zde již jednání contra legem. Dlužno také dodat, že i citované rozhodnutí považuje otázku dobré víry nabyvatele za irelevantní, neboť je právně bezvýznamné zda účastník právního vztahu o důvodu neplatnosti věděl či nikoli. Jak již bylo zmíněno, soudní praxe zastává názor, že v případě absolutní neplatnosti smlouvy není rozhodné, zda vůbec smluvní strany o důvodu její neplatnosti věděly. Opačný přístup by popíral smysl a význam absolutní neplatnosti právního úkonu.

#### ***8.4. Srovnání s problematikou platnosti převodu vlastnického práva na třetí osobu po odstoupení od původní kupní smlouvy***

Otázku platnosti dalšího převodu práva nabytého k zajištění závazku nelze posuzovat dle stejných pravidel jako otázku platnosti převodu (vlastnického) práva na třetí osobu poté, co bylo od původní (kupní) smlouvy odstoupeno. Ve sporu o vlastnické právo třetí osoby nelze než souhlasit s názorem autorů Mikeše a Švestky prezentovaným v časopise Právní rozhledy č. 8/2009<sup>81</sup>. Dále proto bude upozorněno na rozdíly obou problematik, které mohou působit jejich odlišné důsledky. Příčinou odlišného nahlížení otázky vlastnického práva třetí osoby v případě odstoupení od smlouvy a v případě zajišťovacího převodu práva je rozdíl v původním zcizovacím titulu, kdy na jedné straně stojí smlouva o zajišťovacím převodu práva a na straně druhé typicky smlouva kupní. Zatímco zajišťovací převod je omezen svojí akcesorickou povahou a předpokládanou dočasností, účelem kupních smluv je úplný a konečný převod práva. Kupující, který nabude vlastnictví kupované věci, nemá od počátku povinnost předmět koupě po určité době vrátit, jako je tomu u zajišťovacího převodu práva. Odstoupí-li od smlouvy některý z účastníků kupní smlouvy, vzniká povinnost vrátit veškerá smluvní plnění teprve tímto okamžikem, aniž by byly smluvní strany v tomto směru již od vzniku smlouvy nějak vázány. Naopak u zajišťovacího převodu práva přetrvává povinnost věřitele vrátit nabytou věc (převedené právo) od samého počátku smluvního vztahu. Na tom nic nemění skutečnost, že okamžik, kdy věřitel

---

<sup>81</sup> MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: jasno? *Právní rozhledy*, 2009, roč.17., č.8, s. 291-293

pozbude vlastnické či jiné právo nastane teprve po řádném splnění zajištěného dluhu. Pro lepší pochopení se zde nabízí paralela s existencí a splatností pohledávky. Zajišťovací převod práva a budoucí povinnost věřitele vrátit předmět zajištění tak připomíná situaci, kdy pohledávka již vznikla, není však splatná. Vedle toho povinnost kupujícího vrátit nabytou věc poté, co od smlouvy bylo odstoupeno, lze připodobnit situaci, kdy pohledávka současně vznikla a stala se splatnou v okamžiku odstoupení od smlouvy. Právě proto, že u zajišťovacího převodu existuje „pohledávka“ (povinnost věřitele vrátit předmět zajištění) od samého počátku, lze převod předmětu zajištění na třetí osobu vnímat jako neplatný. V případě odstoupení od smlouvy však tento moment chybí (není zde od počátku povinnost kupujícího vydat věc prodávajícímu), a proto v mezidobí učiněný prodej věci třetí osobě nelze stíhat neplatností.

Primárním účelem zajišťovacího převodu práva je – jak již název sám napovídá – zajištění závazku, nikoli trvalý převod práva. Dlužník, který k zajištění svého dluhu převedl na věřitele vlastnické či jiné právo, zásadně rozhoduje sám o tom, zda věřitel bude povinen mu předmět zajištění vydat zpět či nikoli. Závisí totiž na dlužníkovi samotném, zda zajištěný závazek splní řádně a včas a přivedí tak právní skutečnost, která založí věřiteli povinnost předmět zajištění neprodleně vrátit. Proávající z kupní smlouvy však nemůže sám bez přičinění kupujícího od smlouvy odstoupit a přivodit si tak právo na vrácení věci. Takovým přičiněním kupujícího bude typicky prodlení s úhradou kupní ceny.

Bylo-li výše vysvětleno, že převod vlastnického či jiného práva ze strany zajištěného věřitele na třetí osobu odporuje zásadě *nemo plus iuris transfere potest, quam ipse habet*, dlužno ve vztahu k nedotknutelnosti vlastnického práva třetí osoby po zrušení původní kupní smlouvy dodat, že citovaná zásada v tomto případě dotčena není. Pro lepší srozumitelnost textu, označíme původního vlastníka věci jako osobu A, osobu, která věc kupuje od původního vlastníka označíme jako osobu B a konečně třetí osobu, která věc koupí od osoby B, označíme jako osobu C. Byť judikatura Nejvyššího soudu v ČR není v otázce platnosti převodu vlastnického práva na osobu C po zrušení smlouvy mezi osobou A a B jednoznačná, právní názor zastávající v těchto případech ochranu a nedotknutelnost vlastnického práva osoby C je logický, přesvědčivý a

správný<sup>82</sup>. Co se týče zmíněné soukromoprávní zásady *nemo plus iuris transfere potest, quam ipse habet*, nelze nevidět, že v těchto případech je až do doby zrušení v pořadí první smlouvy osoba B vlastníkem, který nabytí vlastnické právo bez jakýchkoli objektivně daných omezení k nakládání s věcí, jaká tíží zajištěného věřitele. Skutečnost, že kupní smlouva mezi osobou A a B bude zrušena, není od počátku zřejmá a účelem takové smlouvy ani není její vlastní zrušení, nýbrž definitivní převod vlastnického práva na osobu B. Převádí-li osoba B takto nabytí vlastnické právo dále na osobu C v mezidobí před zrušením smlouvy mezi osobou A a osobou B, převádí osoba B úplné vlastnické právo v té době nezatížené právem osoby A na vrácení věci. Teprve zrušením smlouvy vznikne osobě A právo na vrácení věci a osobě B povinnost tuto věc vydat. Před zrušením smlouvy tak osoba B nepřevádí na osobu C více práv, než má sama. Jiná situace ovšem je, když ke zrušení smlouvy mezi osobou A a osobou B ještě nedošlo, ale osoba B ví anebo vědět může, že ke zrušení smlouvy dojde. Například tehdy, kdy osoba B ví, že kupní cenu řádně nezaplatí a osobě A vznikne právo odstoupit od smlouvy. V takovém případě by neplatnost převodu vlastnického práva na osobu C způsobila absence dobré víry na straně osoby B coby prodávajícího, když takovým převodem by měla být obehnaná povinnost zakotvená v ustanovení § 457 ObčZ. I v této souvislosti je však nezbytné ve vztahu k nemovitostem pamatovat na zásadu materiální publicity katastru nemovitostí a ochranu dobré víry osob řídících se stavem zápisů v katastru. Je-li však v době převodu práva na osobu C osoba B s přihlédnutím ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že smlouva mezi ní a osobou A zrušena nebude, je převod práva na osobu C řádný, platný a právem osoby A na vrácení smluvního plnění nedotknutelný. Zrušení smlouvy mezi osobou A a osobou B typicky v důsledku odstoupení od smlouvy je vztahem závazkovým, čili relativním. Takový vztah proto nemůže mít věcněprávní čili absolutní účinky ve vztahu k třetím osobám. Skutečnost, která by jinak zabránila osobě B v dalším nakládání s předmětnou věcí, totiž nastala až v době, kdy osoba B již vlastníkem této věci není. Zrušením původní smlouvy vzniká toliko právo osoby A vůči osobě B. Vlastnické ani jiné právo třetích osob nemůže být jakýmkoli dodatečně vzniklým závazkem mezi osobami A a B dotčeno.

---

<sup>82</sup> Tamtéž. Shodně také in MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 15., č.9, s. 317-320

S ohledem na shora naznačené výkladové problémy lze jedinečně uvítat podrobnější úpravu zajišťovacího převodu práva v nově navrhovaném znění občanského zákoníku. Navržené znění § 1841 stanoví, pokud jde o převod práva věci zapsané ve veřejném seznamu (např. katastr nemovitostí), že zajištění vzniká zápisem do tohoto seznamu, s tím že do seznamu se zapíše i dočasná povaha zajišťovacího převodu. Citované ustanovení má zřejmě s ohledem na § 1 odst. 2 téhož kodexu kogentní povahu. Ustanovení § 1842 dále výslovně zavádí po dobu trvání zajišťovacího převodu zákaz převedené právo k individuálně určené věci dále převést nebo zatížit, když opačné ujednání by bylo považováno za zdánlivé, pro právo neexistující (srov. výraz „nepřihlíží se“). Rovněž tato skutečnost se zapíše do příslušného veřejného seznamu. Z praktických důvodů se uvedený zákaz nevztahuje na věci určené druhově, když případné zatížení či zcizení takové věci po dobu trvání zajištění nevyklučuje, aby při zániku zajišťovacího převodu byla dlužníkovi navrácena věc stejně druhově určená a prosta případného zatížení.

### **8.5. Uspokojení věřitele z převedeného práva**

Zásadní rozdíl mezi zajišťovacím převodem práva dle § 553 ObčZ a zástavním právem je především ten, že vlastnické právo věřiteli usnadňuje realizaci uhrazovací funkce svého zajištění. Další významnou výhodou zajišťovacího převodu práva ve srovnání se zástavním právem je nemožnost dlužníka předmět zajištění zatížit věcným právem ve prospěch jiné osoby, či předmět zajištění převést na třetí osobu, a to právě v důsledku skutečnosti, že dlužník pro dobu trvání zajištění pozbývá vlastnické právo k tomuto předmětu. Tímto výčtem se však výhody věřitele zajištěného převodem práva oproti zástavnímu věřiteli vyčerpávají, neboť jak již bylo výše naznačeno, vlastnické právo převodem práva zajištěného věřitele nelze absolutizovat či jinak přeceňovat.

S ohledem na zcela nedostatečnou právní úpravu institutu zajišťovacího převodu práva obsaženou ve strogém ustanovení § 553 ObčZ nutno opět předeslat, že i způsob realizace uspokojení věřitele z tohoto zajištění je více než žádoucí upravit smluvně a nespolehat na podpůrnou právní úpravu, resp. komplikovaný výklad práva, který v důsledku aktuálního stavu dotčené právní úpravy zaručeně bude nejednoznačný a mnohotvárný. Nebude-li však v samotné smlouvě na tuto situaci pamatováno, anebo se

z jakéhokoli důvodu stane smlouva v této části neplatnou, nezbuďte, než realizaci uhrazovací funkce zajišťovacího převodu práva řešit výkladem platné občanskoprávní úpravy. Případné úvahy o neplatnosti celé smlouvy o zajišťovacím převodu práva pro její neurčitost způsobenou absencí úpravy uspokojení věřitele ze zajištění nutno odmítnout jako liché, neboť občanský zákoník zajištění závazku převodem práva výslovně umožňuje a přitom jako neopomenutelnou součást smlouvy úpravu zmíněné náležitosti neuvádí. Při pohledu na text § 553 ObčZ je zřejmé, že k platnosti smlouvy o zajišťovacím převodu práva postačí vedle označení smluvních stran, označení zajišťovaného závazku, identifikace převáděného práva a písemná forma. Smlouva o zajišťovacím převodu práva splňující tyto náležitosti proto nemůže být vnímána jinak než jako platná. Opačný názor však zaujal Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp.zn. 31 Odo 495/2006<sup>83</sup>, kde uvádí, že *„smlouva o zajišťovacím převodu práva, která neobsahuje ujednání o tom, jak se smluvní strany vypořádají v případě, že dlužník zajištěnou pohledávku věřiteli řádně a včas neuhradí, je absolutně neplatná.“* K odůvodnění tohoto závěru Nejvyšší soud dodává: *„Podle přesvědčení Nejvyššího soudu je smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva, která neobsahuje ujednání o tom, jak se smluvní strany vypořádají v případě, že dlužník zajištěnou pohledávku věřiteli řádně a včas neuhradí, absolutně neplatná pro neurčitost (ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák.). Vyvolává totiž nejistotu o obsahu práv a povinností účastníků smlouvy pro případ, že dlužník nedostojí svému závazku uspokojit zajištěnou pohledávku, a to nejistotu, která - vzhledem k tomu, že o následcích takového porušení smlouvy mlčí nejen smlouva, nýbrž i zákon - nemůže být rozptýlena výkladem.“* Z kontextu odůvodnění citovaného rozsudku je však zřejmá obava, aby s předmětem zajištění nebylo naloženo kupř. jako s propadnou zástavou, či jiným způsobem odporujícím zákonu. K tomu však nutno uvést, že nakládání s předmětem zajištění po splatnosti zajištěné pohledávky, které by odporovalo zákonu by bylo neplatné, a to bez ohledu na skutečnost, zda smlouva takový způsob nakládání vymezuje, či nikoli. Vymezení postupu realizace uhrazovací funkce zajišťovacího převodu práva ve smlouvě proto v tomto ohledu nastíněné obavy nikam neposune. A byl-li by ve smlouvě tento postup vymezen způsobem odporujícím zákonu, byla by smlouva neplatná pouze v této části (§ 41 ObčZ). Dále proto bude naznačeno,

---

<sup>83</sup> Rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodněprávního kolegia dle § 20 odst. 1 ZSS.

jak lze i tuto mezeru překlenout výkladem práva a neodpírat smluvním stranám platnost smlouvy pro absenci ujednání, které zákon nevyžaduje.

Jelikož způsob uspokojení věřitele ze zajištění závazku převodem práva občanský zákoník nijak neupravuje, nezbyvá než s ohledem na ustanovení § 853 ObčZ na tento postup analogicky vztáhnout úpravu institutu obsahem a účelem nejbližšího. Takovým blízkým institutem nepochybně je zástavní právo. I přes blízkost obou zajišťovacích institutů však nelze ztráct ze zřetele zásadní rozdíl, kterým je vlastnické právo k předmětu zajištění. Zatímco v případě zástavního práva zůstává vlastnické právo zástavního dlužníka zachováno, u zajišťovacího převodu práva je vlastníkem předmětu zajištění věřitel. Proto ani analogická aplikace ustanovení upravující otázky uspokojení zástavního věřitele nemůže být bezbřehá a musí respektovat skutečnost, že dlužník není v tuto chvíli vlastníkem zajištěním zatížené věci. V tomto kontextu tak zřejmě potíže nebude činit analogické užití § 165 odst. 1 ObčZ zakládající právo zástavního věřitele na uspokojení včas nesplněné pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy. Toto ustanovení však současně vyjadřuje zákaz realizovat uhrazovací funkci zástavního práva jinak než zpeněžením zástavy. Uvedený zákaz je zřejmě nutné respektovat i v případě zajištění závazku převodem práva. Opačný postup by totiž znamenal obcházení zákazu propadné zástavy [§ 169 písm. e) ObčZ]. Bylo-li by věřiteli zajištěnému převodem práva umožněno k uspokojení zajištěné pohledávky bez dalšího si ponechat předmět zajištění, bylo by tím dosaženo stejného výsledku jako v případě ujednání o propadné zástavě, což plně odpovídá postupu *in fraudem legis* (§ 39 ObčZ). V této souvislosti lze odkázat na přílehlavou definici jednání *in fraudem legis* Ústavního soudu vyjádřenou v nálezu sp.zn. II. ÚS 119/01: „*Obcházení zákona spočívá ve vyloučení závazného pravidla záměrným použitím prostředku, který sám o sobě není zákonem zakázaný, v důsledku čehož se uvedený stav stane z hlediska pozitivního práva nenapadnutelným. Jednání in fraudem legis představuje postup, kdy se někdo chová podle práva, ale tak, aby záměrně dosáhl výsledku právní normou nepředvídaného a nežádoucího.*“ Jinak však musíme hodnotit situaci, kdy přenechání předmětu zajištění k úhradě zajištěného dluhu je sjednáno až po splatnosti pohledávky. Takové ujednání totiž judikatura konstantně shledává platným i ve vztahu zástavního věřitele a dlužníka. Tak kupříkladu rozsudek Nejvyššího soud sp. zn. 29 Odo 928/2003 k tomu uvádí:

„Kupní smlouva, která byla uzavřena za účelem, aby pohledávka kupujícího zástavního věřitele byla uspokojena tím, že na něj přejde vlastnictví prodávajícího zástavního dlužníka k zástavě (tzv. propadná zástava), je neplatným právním úkonem podle § 39 obč. zák. Tím není dotčeno právo zástavního věřitele, který má za osobním dlužníkem neuhrazenou pohledávku po lhůtě splatnosti, dohodnout se se zástavním věřitelem, že na něj převede vlastnické právo k zástavě a že dohodnutá kupní cena nebo (podle výše pohledávky zajištěné zástavním právem) její část bude použita (započtena) jako plnění zástavního dlužníka z titulu jeho závazku uspokojit dluh osobního dlužníka z výtěžku zpeněžení zástavy.“<sup>84</sup> Je-li platné ujednání o přenechání předmětu zajištění k úhradě splatného dluhu v poměrech zástavního práva, tím spíše bude takové ujednání platné i v případech zajišťovacího převodu práva, když právo věřitele je k předmětu zajištění ve druhém případě výrazně silnější.

Jaké jsou tedy možnosti věřitele v případě, že smlouva o zajišťovacím převodu práva o postupu při uspokojení pohledávky ze zajištění mlčí? Bylo již řečeno, že výklad per analogiam legis vychází z úpravy zástavního práva, konkrétně z ustanovení upravujících postup uspokojení zástavního věřitele ze zástavy. Analogická aplikace ustanovení o zástavním právu je však výrazně omezena skutečností, že u zajišťovacího převodu práva je vlastníkem předmětu zajištění věřitel. Z tohoto důvodu může být sporné, zda předmět zajištění lze zpeněžit stejně jako zástavu v exekuci, soudním výkonem rozhodnutí, nebo v nedobrovolné veřejné dražbě. Příslušná procesní ustanovení totiž s jednou výjimkou hovoří pouze o prodeji majetku povinného (dlužníka). Zmíněnou výjimkou je ustanovení § 332 odst. 2 OSŘ a § 12 odst. 2 zákona č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí. Tato ustanovení shodně ve vztahu k výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí uvádí pořadí pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva k prodávané věci. Lze tedy dovodit, že zákonodárce do majetku dlužníka postižitelného výkonem rozhodnutí zahrnuje i movité věci ve vlastnictví věřitele z titulu zajišťovacího převodu práva. V ostatních případech tak zřejmě lze výkonem rozhodnutí postihnout toliko majetek dlužníka. Tak kupříkladu ustanovení § 335 odst. 1 OSŘ k výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí výslovně stanovuje povinnost oprávněného doložit, že výkonem

---

<sup>84</sup> Shodně také rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 29 Odo 460/2002

rozhodnutí postižená nemovitost je ve vlastnictví povinného. Uvedené pak platí i pro exekuční řád, který v podrobnostech k jednotlivým způsobům provedení exekuce odkazuje na občanský soudní řád. Vedle toho veřejnou nedobrovolnou dražbu lze provést jen na návrh dražebního věřitele, kterým je osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem k předmětu dražby (§ 36 odst. 1 a 3 ZOVD). Tímto postupným vyloučením různých v úvahu přicházejících způsobů zpeněžení předmětu zajištění dle § 553 Občz zbude vedle nejasné možnosti výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí jako jediná s určitostí akceptovatelná možnost prodej ve veřejné dražbě dobrovolné. Pro úplnost je na tomto místě potřeba upozornit na skutečnost, že v insolvenčním řízení věc převedená věřiteli z titulu zajišťovacího práva náleží do majetkové podstaty dlužníka a bude s ní naloženo stejně jako s věcí zatíženou zástavním právem. I s odkazem na systematický a jednotný výklad práva jako celku je patrné, že odpověď na otázku, jak naložit s věcí zatíženou zajišťovacím převodem vlastnického práva při exekuci dlužníkovu majetku, nemůže být jednoznačná. De lege ferenda lze rozhodně požadovat, aby procesní předpisy režim věcí převedených na věřitele z titulu zajišťovacího převodu práva vymezyly explicitně.

Jak již bylo uvedeno, přenechání předmětu zajištění věřiteli je přípustné pouze na základě dohody věřitele s dlužníkem uzavřené až po splatnosti zajištěné pohledávky. V opačném případě by bylo dosaženo stejného výsledku jako v případě tzv. propadné zástavy, což občanský zákoník v § 169 výslovně zakazuje. Případný prodej z volné ruky (mimo dražbu) by měl být podrobně upraven ve smlouvě o zajišťovacím převodu práva, jinak v důsledku netransparentnosti této formy prodeje hrozí tzv. prodej pod cenu, což nepochybně vede ke škodě dlužníka a co do platnosti se dostává minimálně do rozporu s dobrými mravy (§ 39 ObčZ).

Otázku možnosti uspokojení věřitele zajištěného zajišťovacím převodem práva pro případ, že smlouva o zajišťovacím převodu práva o tomto postupu mlčí, lze shrnout následovně. Logický výklad dotčených právních norem pomocí analogie legis a s přispěním vylučovací metody naznačuje, že způsobilým a právně konformním postupem uspokojení věřitele z předmětu zajištění je zpeněžení ve veřejné dobrovolné dražbě a případně i výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí. V soudní praxi,

s ohledem na aktuální judikaturu Nejvyššího soudu – konkrétně již zmíněný rozsudek sp.zn. 31 Odo 495/2006 – však jakákoli smlouva o zajišťovacím převodu práva postrádající úpravu postupu uspokojení věřitele z předmětu zajištění bude s vysokou pravděpodobností shledána neplatnou.

### ***8.6. Střet zajišťovacího převodu práva s právem zástavním a nároky dalších věřitelů***

Přes všechny shora popsané nedostatky právní úpravy zajišťovacího převodu práva lze na tento institut nahlížet jako na ideální zajištění pohledávky. Je tomu tak právě s ohledem na skutečnost, že vlastnické (případně jiné majetkové) právo k předmětu zajištění přechází na věřitele. Tím je dlužníkovi znemožněno po dobu trvání zajištění právně relevantním způsobem disponovat s předmětem zajištění v neprospěch věřitele. Pro srovnání lze uvést možnost zástavního dlužníka zastavenou věc pronajít, zatížit věcným břemenem, dalším zástavním právem a podobně, což je u zajišťovacího převodu práva vyloučeno. V předchozích částech této práce byl podrobněji rozveden obsah vlastnického práva zajištěného věřitele. Bylo-li zde konstatováno, že vlastnické právo zajištěného věřitele není rovnocenné s vlastnickým právem běžného vlastníka věci, platí to ve vztahu k otázce střetu nároků jiných věřitelů téhož dlužníka v insolvenčním řízení dvojnásob. Z ustanovení § 205 odst. 4 InsZ ve spojení s § 2 písm. g) téhož předpisu plyne, že předmět zajišťovacího převodu práva náleží do majetkové podstaty a takto zajištěný věřitel je jedním ze zajištěných věřitelů. V konečném důsledku však tento věřitel není v insolvenčním řízení ve srovnání s jiným postupem při uspokojení své splatné pohledávky nijak zkrácen, neboť i v konkurenci zajištěných insolvenčních věřitelů, jejichž pohledávky jsou zajištěny právem k téže věci (majetkové hodnotě), je uspokojen z výtěžku zpeněžení dle pořadí vzniku zajištění (§ 299 odst. 1 InsZ). Věřitel zajištěný převodem práva je i mimo insolvenční řízení povinen ustoupit nároku zástavního věřitele, jehož zástavní právo k témuž předmětu vzniklo před zajišťovacím převodem práva. Věřitel zajištěný převodem vlastnického práva k věci dříve zatížené zástavním právem se vlastně stává zástavním dlužníkem a k uspokojení své pohledávky může použít toliko tzv. hyperochu, tj. zůstatek výtěžku zpeněžení zastavené věci po uspokojení zástavního věřitele a nákladů výkonu rozhodnutí.

Praktická a zajímavá zároveň je dále v této souvislosti otázka převodu vlastnického práva k předmětu zajištění při postoupení zajištěné pohledávky. Byť § 524 odst. 2 ObčZ stanoví, že s postoupenou pohledávkou přechází i její příslušenství a všechna práva s ní spojená, nelze spouštět ze zřetele, že v případě zajištění převodem vlastnického práva se i v případě postoupení zajištěné pohledávky nadále jedná o převod vlastnického práva se všemi zvláštnostmi s tím spojenými. Proto je zřejmě na místě souhlasit s tímto dříve publikovaným právním názorem Mikeše a Švestky<sup>85</sup>: „V porovnání se změnami nositelů zástavního práva je situace v případě zajištění závazku převodem vlastnického práva rozdílná. I když vlastnické právo slouží rovněž k zajištění konkrétní pohledávky, nelze s ním nakládat jako s akcesorickým závazkem plně shodného obsahu, jako je zástavní právo, které již z povahy věci sleduje právní osud zástavy. K výměně vlastníků věci může dojít jen za předpokladů, které vyplývají z ustanovení § 133 odst. 1 a 2. ObčZ. Dovršující právní skutečností musí být v těchto věcech odevzdání movité věci nabyvateli, anebo jde-li o nemovitost, vklad vlastnického práva nabyvatele do katastru. Na pomoc nabyvateli zajištění v případě, že by předchůdce odpíral provést soluční úkon nebo při něm odpíral spolupůsobit, by mohla být použita právní úprava v § 161 odst. 3. OSŘ, podle které by požadované prohlášení vůle mohlo být nahrazeno pravomocným rozsudkem soudu.“ Český zákonodárce však nepřímo vyjádřil opačný postoj, když v ustanovení § 9 odst. 2 ZDDN jako předmět daně z převodu nemovitostí označuje přechod (nikoli tedy převod) vlastnictví k nemovitostem v souvislosti s postoupením pohledávky. Hodlá-li však zákonodárce ty které právní vztahy upravit konkrétním způsobem, musí to v právní normě vyjádřit určitě a srozumitelně. Jinak k různým skrytým indiciím obsaženým v jiných částech právní normy, či dokonce v jiných předpisech, nelze bez dalšího přihlížet.

### **8.7. Daňové souvislosti zajišťovacího převodu práva**

Zákonem č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů byla s účinností od 1.1.2008 mimo jiné provedená i novelizace zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí a jako předmět daně z převodu nemovitostí byl do jeho § 9 odst.

---

<sup>85</sup> MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Nad základními otázkami zajištění závazků převodem práva. *Právní rozhledy*, 2001, roč. 9., č.6, s. 249-254

2 doplněn i převod vlastnictví k nemovitostem na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva. Do té doby zákon neumožňoval podrobit převod vlastnického práva k nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva dani z převodu nemovitosti. Pochybovačné názory vyvrátil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 27.7.2006 č.j. 7 Afs 126/2005-75, v němž uvedl: *„Rozhodujícím kritériem pro posouzení úplatnosti převodu je nepochybně poskytnutí úplaty, za niž je třeba považovat veškerá finanční plnění dohodnutá mezi převodcem a nabyvatelem a sjednaná ke dni převodu vlastnického práva k nemovitosti, jakož i veškerá protiplnění, která nemusí být nutně vyjádřena v penězích. Převod nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva podle § 553 občanského zákoníku však není vyvažován žádným hodnotovým ekvivalentem ze strany nabyvatele a ani na straně převodce není převod motivován úmyslem poskytnout nabyvateli majetkový prospěch, a proto není předmětem uvedené daně.“* Nejvyšší správní soud k tomu správně dále připomněl, že na poli veřejného práva mohou státní orgány činit pouze to, co jim zákon výslovně umožňuje (srov. čl. 2 odst. 3 Ústavy, čl. 2 odst. 2 a čl. 4 odst. 4 LZPS). Jelikož skutkový děj souzeného případu spadl až do roku 1999, nezabýval se zde Nejvyšší správní soud dopodrobna výkladem ustanovení § 10 písm. d) ZDDN ve znění účinném od 1.1.2004 /nyní s účinností do 1.1.2008 se jedná o ustanovení § 10 odst. 1 písm. c)/, kde se v souvislosti s určením základu daně zmiňuje i smlouva o zajišťovacím převodu práva. Správně však i v této souvislosti Nejvyšší správní soud připomíná, že případný úmysl zákonodárce zdanit převod vlastnického práva na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebyl v zákoně vyjádřen způsobem, který by odpovídal požadavkům na určitost a jasnost právních předpisů v podmínkách právního státu a že soud při výkladu a použití zákona musí vycházet z toho, co zákonodárce v zákoně uvedl, nikoliv z toho, co snad uvést chtěl, ale do zákona nevtělil. Lze tedy shrnout, že až do účinnosti zákona č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů převod vlastnického práva k nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebyl, či alespoň neměl být zatížen daní z převodu nemovitostí.

Dle stávající právní úpravy účinné od 1.1.2008 převod vlastnického práva k nemovitosti jakožto zajišťovací převod práva již daňové povinnosti podléhá. Ustanovení § 9 odst. 2 ZDDN totiž výslovně uvádí, že předmětem daně z převodu

nemovitostí je rovněž převod vlastnictví k nemovitostem na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva. Tato daň je splatná nejpozději do konce třetího měsíce po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí (§ 18 odst. 2 a 21 odst. 2 ZDDN). K odstranění nesmyslnosti této daňové povinnosti v případech, kdy se jedná o skutečný a nikoli předstíraný zajišťovací převod vlastnictví k nemovitostem, čili v případech, kdy po řádné úhradě zajištěného dluhu dojde k obnovení dlužníkovy vlastnického práva, ukládá ustanovení § 25 odst. 4 ZDDN (opět ve znění novely č. 261/2007 Sb.) finančnímu ředitelství prominout daň z převodu nemovitosti z převodu uskutečněného na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, a to na žádost daňového subjektu učiněnou nejpozději do tří let od nabytí nemovitosti původním vlastníkem. Jde-li o nemovitost podléhající evidenci katastru nemovitostí, je prominutí daně podmíněno zápisem vlastnického práva v katastru nemovitostí ve prospěch původního vlastníka.

Pouze ve vztahu k movitému majetku pamatuje na zajišťovací převod práva i zákon o daních z příjmů. Z odpisování hmotného majetku je vyloučen movitý majetek nabytý věřitelem v důsledku zajištění závazku převodem práva, a to po dobu zajištění tohoto závazku a za předpokladu, že jej po tuto dobu bude odpisovat původní vlastník, uzavře-li s věřitelem smlouvu o výpůjčce /§ 27 písm. h) a § 28 odst. 4 ZDP/. O odpisování hmotného movitého majetku ve vztahu k zajišťovacímu převodu práva tento zákon nestanoví nic. Protože poskytnutí zajištění nepředstavuje samo o sobě na straně věřitele žádný majetkový prospěch, neboli příjem, nemůže být nabytí vlastnického práva z titulu zajištění závazku převodem práva předmětem daně z příjmů.

## **9. Hodnota nemovité zástavy – zajišťovací funkce zástavního práva ve světle ekonomického vývoje**

Pohledávky zajišťované zástavním právem jsou zpravidla pohledávky s delší dobou splatnosti. Obvyklým příkladem je hypoteční úvěr splatný v průběhu deseti a více let. Stabilita hodnoty zástavy je proto v tomto vztahu stěžejním faktorem. V úvodu této práce již bylo zmíněno, že základní funkce zástavního práva jsou funkce zajišťovací a funkce uhrazovací. Je tedy nepochybné, že právě dlouhodobá hodnotová stabilita zastavené věci či jiné majetkové hodnoty určuje způsobilost tohoto zajišťovacího institutu dostát svému účelu. Vedle ekonomického náhledu na tuto otázku má vývoj hodnoty zástavy i významné právní konsekvence. Konkrétně dle ustanovení § 556 ObčZ nikdo není povinen přijmout věc nebo právo jako jistotu do částky vyšší, než kolik činí dvě třetiny jejich odhadní ceny. Výjimkou jsou vklady v bankách a státem emitované cenné papíry (§ 557 ObčZ). Konkrétně pak pro vztah mezi zástavním věřitelem a dlužníkem ustanovení § 163 odst. 2 ObčZ zakládá právo zástavního věřitele požadovat po dlužníkovi doplnění zajištění pro případ, kdy zástava ztratí na ceně tak, že se zajištění stane nedostatečným. Jinými slovy věřitel má právo požadovat doplnění zajištění v případě, kdy hodnota zástavy klesne pod výši zajištěné pohledávky. Nedoplní-li dlužník zajištění k výzvě zástavního věřitele, stane se ta část pohledávky, která není zajištěna, splatnou. Vedle toho není vyloučena ani odpovědnost zástavního dlužníka za škodu, kterou by způsobil svým zaviněným jednáním, v jehož důsledku by se k újmě zástavního věřitele snížila hodnota zástavy.

Shodně s rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 296/2003 pak lze doplnit, že jednání zástavního dlužníka přičítací se ustanovení § 163 odst. 1 ObčZ, dle kterého je zástavní dlužník povinen zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele, nezpůsobuje neplatnost právního úkonu, kterým by zástavní dlužník způsobil zhoršení zástavy. Zvláštní sankci za takové jednání uvádí již zmíněné ustanovení § 163 odst. 2 ObčZ, dle něhož má zástavní věřitel právo požadovat po zástavním dlužníkovi přiměřené doplnění zástavy a pro případ, že tak zástavní dlužník neučiní, stává se nezajištěná část pohledávky splatnou. Právě pro existenci této zvláštní sankce, nelze uvažovat o neplatnosti právního úkonu, jakožto o sankci obecné.

Hodnota movitých věcí podléhá vlivům času i lidské činnosti mnohem výrazněji než hodnota nemovitostí. Proto je zástavní právo nejhojněji zřizováno právě k nemovitostem. Jako typické faktory ovlivňující tržní hodnotu nemovitostí lze uvést následující: poloha, velikost, životní prostředí, dopravní a technická infrastruktura, životní úroveň a kupní síla obyvatelstva, demografický vývoj obyvatelstva, územní plánování, stavební a daňová právní úprava, výstavba v okolí, technická úroveň a stáří stavby, architektonické provedení samotné stavby i okolní zástavby. Většina zde zmíněných faktorů se z povahy věci vztahuje pouze ke stavbám. Z povahy věci je faktorů ovlivňujících hodnotu pozemků nepoměrně méně, než faktorů ovlivňujících hodnotu staveb. Z toho pramení větší stabilita cen pozemků než staveb. Vedle uvedeného lze ve vztahu pozemky – stavby uvést ještě jeden faktor tyto dvě skupiny nemovitostí odlišující. Pomineme-li, co do rozlohy, zanedbatelné budování umělých ostrovů a poloostrovů v některých přímořských státech, je zřejmé, že rozlohu pozemků, coby zemského povrchu, nemůže člověk ovlivňovat. Hodnotu pozemku tak lze měnit toliko změnou druhu (kupř. změna pozemku zemědělského půdního fondu v pozemek stavební), popřípadě přírodním či stavebním vývojem v jeho okolí. Kvantitativně jsou z povahy věci možnosti pozemků předem dány. U staveb toto již tak jednoznačné není. Byť jsou možnosti stavebního průmyslu pevně spjaté s možnostmi dotčených pozemků, díky výškové výstavbě nelze rozsah podlahové plochy budov považovat předem za vyčerpáný. Díky naznačeným možnostem stavebnictví pak nelze s jistotou spoléhat na stabilitu hodnoty bytů a nebytových prostor v dané lokalitě. Je-li kupříkladu cena bytu v určitém místě silně ovlivněna nedostatkem bytů, může výstavba několika nových výškových budov s byty danou tržní situací a tedy i ceny bytů významně změnit. Na druhou stranu však nutno připomenout, že jakákoli rozsáhlá výstavba je administrativně, technicky a finančně natolik náročná, že nemůže tržní prostředí a cenu okolních nemovitostí změnit ze dne na den.

Mnohem výraznějším faktorem ovlivňujícím cenu nemovitostí je makroekonomický vývoj regionu, v němž se nemovitost nachází. Historická zkušenost jednoznačně říká, že dlouhodobě stabilní (míněno neměnná) makroekonomická situace jakéhokoli regionu se zavedenou tržní ekonomikou je v praxi nemožná. Vývoj ekonomické aktivity se v čase projevuje jako tzv. hospodářský cyklus, v němž se střídají

fáze vzestupu vrcholící v konjunkturu s fází poklesu završenou recesí. Hospodářský cyklus není pouhá teoretická veličina. Konkrétní fáze hospodářského cyklu se výrazně projevuje na kupní síle ekonomických subjektů, což má přímý dopad i na vývoj cen zboží. Nejedná se o nic jiného, než o reálný projev ekonomického zákona o vzájemném ovlivňování nabídky a poptávky. Zůstaneme-li v oblasti trhu s nemovitostmi, lze ve vztahu k jednotlivým fázím hospodářského cyklu obecně vypočítat následující reakce. V období hospodářského vzestupu roste kupní síla ekonomických subjektů, to s sebou nese růst poptávky po nemovitostech, čehož důsledkem je růst cen nemovitostí. Stejně, jen v opačném směru, platí o období hospodářského poklesu, kdy s poklesem kupní síly ekonomických subjektů klesá i zájem o koupi nemovitostí, což se opět projeví na poklesu jejich cen. V důsledku těchto jednoduchých ekonomických zákonitostí je pak zřejmé, že i hodnota nemovité zástavy může bez konkrétního přičinění zástavního dlužníka doznat v průběhu času citelných změn. Je-li zástavní právo k nemovitosti zřizováno v čase hospodářské konjunktury, je dobře možné, že v časech hospodářské recese hodnota zástavy klesne pod hodnotu zajišťované pohledávky. Tyto projevy jsou pak ještě výraznější v prostředí tzv. cenových bublin, vznikajících vesměs ve všech trzích ekonomikách. Cenové bubliny jsou vlastní zejména komoditám obchodovaným více než za účelem přímé spotřeby pro účely investiční. Nejvýrazněji se proto tento fenomén projevuje na ryze investičních trzích, jako jsou trhy cenných papírů a nejrůznějších finančních derivátů. Jelikož i nemovitosti skýtají vedle samotné užitné hodnoty i mimořádný investiční potenciál, nutno se vznikem cenových bublin počítat i na trhu nemovitostí.

Rozdíl mezi inflací a cenovou bublinou je ten, že inflace zasahuje národní hospodářství plošně, čili působí růst cen zásadně veškerého obchodovaného zboží, kdežto cenová bublina je spojena pouze s konkrétní komoditou. Nárůst cen bublinou zasažených komodit není přímo úměrný vývoji inflace, která je obvykle měřena indexem spotřebitelských cen. Proto také, narozdíl od inflace, cenová bublina zůstává mimo pozornost centrálních bank. Cenová bublina je nejen ekonomický, ale i psychologický fenomén způsobený přehnaným optimismem s důvěrou v nekonečný investiční potenciál dotčené komodity. Vymezit hranici, při které končí cena reálná a začíná cenová bublina, samozřejmě nelze. Je však jisté, že pokud cenová bublina

vznikne, dříve či později, jako kterákoli jiná bublina, praskne. K tomu stačí nepatrný impuls. Kupříkladu zvýšení úrokových sazeb a s tím spojená horší dostupnost peněz následovaná snížením objemu obchodů s dotčenou komoditou, která se tak stává hůře prodejnou. Optimismus na trhu s touto komoditou vyprchá, investoři ztratí zájem o nákup za nadhodnocenou cenu. Vystřízlivění trhu způsobí, že příslušný druh zboží je prodejný nanejvýše za cenu reálnou, poměřovanou jeho skutečnou užitnou hodnotou.

Vliv cenové bubliny na zajišťovací, potažmo uhrazovací funkci zástavního práva je zřejmý. Vrátime-li se zpět k nemovitostem a do současnosti, je jasné, že výše zajištění vzniklého v roce 2006 zřízením zástavního práva k nemovitosti je nyní v roce 2010 v mnoha případech nižší než na počátku. Byť v poměrech České republiky, narozdíl od USA, nedošlo k nijak dramatickému propadu cen nemovitostí v desítkách procent, nemohlo prasknutí cenové bubliny nemovitostí zůstat bez odezvy. Dotčeny tímto vývojem jsou především tzv. stoprocentní hypotéky, při nichž byla cena kupované nemovitosti financovaná plně z úvěrových prostředků a poskytnutý úvěr byl zajištěn zástavním právem k této nemovitosti. Poklesem cen nemovitostí mohla nastat situace, kdy nesplacená část úvěru převýšila hodnotu zástavy. Nedávný ekonomický vývoj je tak nejlepším svědectvím toho, že ani sázka na nemovitost není zcela bez rizika. Přesto však nadále platí, že zástavní právo k nemovitosti je jedním z nejspolehlivějších, ne-li vůbec tím nejspolehlivějším institutem zajištění závazků. Přirozené limity objemu nabízených nemovitostí totiž nijak výrazně nepodléhají vlivům času ani ekonomického vývoje.

## Závěr

Jestliže cílem této práce bylo nabídnout průvodce procesem uspokojení pohledávky realizací zástavního práva a místy se pozastavit u praktických otázek, jejichž řešení při pohledu na text zákona není jednoznačné, a pokud možno i nabídnout jejich řešení, je nyní na místě zhodnotit, nakolik se tento záměr zdařil.

Hned na samém počátku cesty za uspokojením pohledávky zpeněžením zástavy, tj. ve fázi směřující k získání exekučního titulu, byla předestřena problematika obsahu řízení o soudním prodeji zástavy dle ustanovení § 200y a násl. OSŘ. Na první pohled toto řízení nevyvolává žádnou zásadní diskusi. Situace se však mění po seznámení se s usnesením Nejvyššího soudu sp.zn. 21 Cdo 1467/2004, dle kterého soud v tomto řízení nepřisluší zkoumat, zda zajištěná pohledávka i zástavní právo aktuálně existuje. Soud se má prý spokojit pouze se zjištěním, že zástavní právo vzniklo. Shodně s názorem již dříve prezentovaným v odborné literatuře<sup>86</sup> je zde tento přístup kritizován, a to především z důvodu nerespektování pravidla, že soud má rozhodovat dle stavu v době vyhlášení rozhodnutí (§ 154 odst. 1 a § 167 odst. 2 OSŘ). Postup prosazovaný Nejvyšším soudem rovněž upouští od procesní ekonomie, když případný spor o existenci zástavního práva nutně přenáší do řízení vykonávacího, které by v případě úspěšné obrany žalovaného dlužníka nemělo být vůbec vedeno. Pro účely právní praxe však lze doporučit, aby uvedený, byť kritizovaný, právní názor Nejvyššího soudu nebyl přehlížen, a to až do doby jeho případného prolomení novější judikaturou. Samozřejmě, pokud má dojít ke změně této judikatury, může se tak stát jedině z podnětu vycházejícího z právní praxe.

V souvislosti s řízením o soudním prodeji zástavy dle ustanovení § 200y a násl. OSŘ je do práce jako příloha zařazen i statistický přehled nápadů tohoto druhu řízení u jednotlivých okresních soudů v České republice. Z úcty k pracovníkům a pracovnícím okresních soudů však nebyly pro účely této práce vyžadovány nejnovější informace, nýbrž byly zde použité údaje zpracované v roce 2007. I přes stáří těchto dat lze

---

<sup>86</sup> WINTEROVÁ, Alena, MIKEŠ, Jiří. Nad jedním rozhodnutím. *Právní fórum*, 2007, roč. 4., č.1, s. 23-27

prohlásit, že na jejich vypovídací hodnotě se nic nezměnilo a nápad řízení o soudním prodeji zástavy je i nyní jen nepatrný.

Jak již bylo několikrát zmíněno, meritem této práce jsou právní vztahy k nemovitým zástavám. Proto vedle obvyklých procesních institutů jako účastenství, doručování apod., nelze obejít ani jiné otázky typicky spjaté s nemovitostmi. Příkladem je problém vymezení jejich součástí a příslušenství, či práv a závad na nemovitosti váznoucích. Byť se jedná o instituty hmotněprávní, nelze je v procesu realizace uhrazovací funkce zástavního práva pominout, neboť mají zásadní vliv při tvorbě ceny zástavy. Ani v tomto případě nezůstalo pouze u označení problému, když alespoň pomocí praktických příkladů byl učiněn pokus co nejvíce vymezit hranice těchto množin. Obdobným problémem je pak vymezení okruhu práv a závad na nemovitosti váznoucích, a to pro potřeby ocenění nutně předcházejícímu nucenému prodeji. Vedle samotných příkladů jednotlivých práv a závad je v této souvislosti konfrontován jiný právní názor, dle něhož lze za právo zvyšující hodnotu nemovitosti označit i nájemní právo spjaté s jinou nemovitostí.

Pokud jde o realizaci zástavního práva ve veřejné dražbě, nebylo možné v této práci pojmout veškeré praktické otázky, které s sebou provádění veřejných dražeb přináší. Vedle obecného nastínění samotného procesu takové dražby, byla zvláště vymezena problematika týkající se žalob na určení nepřipustnosti prodeje zástavy ve veřejné dražbě. Dotazováním několika nejvýznamnějších dražebníků, bylo zjištěno, že tento druh žaloby není v českém právním prostředí nijak zvláště oblíbený. Proto snad ani nepřekvapí, že úspěšnost takových žalob je téměř nulová. Pomyslnou druhou stranou mince je pak povinnost toho, kdo žalobu na určení nepřipustnosti dražby podal, nahradit škodu způsobenou oddálením dražby způsobeným podáním takové žaloby. Ani tento druh žaloby se však doposud nestal nijak populárním. Žádný z dotázaných dražebníků se totiž ve své praxi s touto žalobou doposud nesetkal.

Svým účelem institutem velmi blízkým zástavnímu právu je zajišťovací převod práva, zejména pokud se jedná o zajištění převodem práva vlastnického. Stranou této práce proto nezůstaly ani otázky s tím spojené. Byť autor rozhodně není přívržencem

rozsáhlých kasuistických právních norem (jako kupříkladu těch, jimiž nás zásobují normotvůrci Evropské unie), nutno přiznat, že úprava zajišťovacího převodu práva předestřena v ustanovení § 553 obč.zák. představuje extrém opačný a minimálně stejně tak nebezpečný. Rozsah problematiky je patrný již z prvního pohledu na onen § 553 obč.zák., jenž nenabízí žádnou věcnou úpravu tohoto zajišťovacího institutu. Řada problémů, jenž tato právní úprava sebou přináší, je proto téměř nekonečná. Nicméně nejvýznamnější se zdá být otázka procesu realizace uhrazovací funkce tohoto zajišťovacího institutu a osud vlastnického práva převedeného zajištěným věřitelem na třetí osobu v době před splatností zajištěné pohledávky. Asi nepřekvapí, že žádná jednoznačná odpověď zde nebyla nalezena. Je totiž dobře možné, že odpovědi na tyto otázky bude minimálně tolik, kolik bude autorů, kteří se pokusí tento problém uchopit. Ohledně procesu realizace uhrazovací funkce zajištění závazku převodem práva se však zdá být neudržitelný přístup prosazený Nejvyšším soudem, dle kterého smlouva o zajištění závazku převodem práva, která neobsahuje pravidla postupu zajištěného věřitele v případě prodlení dlužníka, je pro neurčitost neplatná. Tento sporný závěr především neobstojí v konfrontaci s takovými zásadami soukromého práva jako jsou autonomie vůle smluvních stran a zásada legální licence (ale i další jako zásada *pacta sunt servanda*, či ochrana dobré víry). Pokud jde o důsledky věcněprávních dispozic zajištěného věřitele s nemovitostí převedenou mu dlužníkem k zajištění závazku, primárním je zde rozpor názoru upřednostňujícího věcněprávní účinky zápisů v katastru nemovitostí, jenž na případná omezení věřitele při nakládání s touto nemovitostí nijak nepamatuje, a názor prosazující absolutní neplatnost případného převodu vlastnického práva (či jiného věcněprávního úkonu) věřitelem na třetí osobu. Příléhavějším se zdá být názor zastávající platnost takového převodu s odkazem na intabulační princip katastru nemovitostí a věcněprávní účinky se zápisem do katastru spojené. I proti tomuto názoru však lze vznášet přesvědčivé argumenty. De lege ferenda lze proto jediné vyžadovat podrobnější zákonnou úpravu, jenž odpovědi na tyto otázky postaví najisto. Návodem zde může být osnova nově navrhovaného občanského zákoníku (necht' tento dovětek však není vykládán tak, aby autor byl řazen do tábora fanoušků nově navrhovaného kodexu).

Samotný závěr práce je doplněn o stručné pojednání zamýšlející se nad křehkostí zavedených ekonomických dogmat, a to zejména s ohlednutím se za nedávným pohybem na trhu nemovitostí, coby nejvýznamnějšího předmětu zástavního práva. Tato úvaha si však rozhodně neklade za cíl zodpovědět tak významné prognostické otázky, jakými jsou cenový vývoj a stabilita hodnoty nemovitostí. Jedná se spíše o jakési upozornění konkretizující tradiční právní zásadu *vigilantibus iura*.

## **Résumé**

The aim of the author of this work was to provide a guide to the process of the realization of the lien and demur at the issues concerning with this legal process. The work is mainly focused on issues of mortgages with regard to the occurrence of a lien in the practice. The basic stages of the proceedings leading to the realization of the lien and satisfying of the creditor are described in big detail. The judicial sale of the lien and the execution of decision by the sale of the mortgage and by the sale of the personal thing are highlighted. The process of the realization of the lien by public auction and the insolvency proceedings is given attention, too. The actual description of the legal process is connected with ideas about the related practical problems. Criticism of the legal regulation and the judicial practices takes a place, although it offers just a proposal in some issues.

The special theme is the institute of the transfer of title as security of obligation because of its relation to the right of the lien. Existing legislation shows many problems which are difficult to find a solution. The work offers possible answers dealing with this theme as a contribution to the debate which can be solved just by the legislature.

The paper discusses the process of the realization of the right of the lien from the perspective of the judicial execution of decision. Executory proceedings, which is increasingly carried out by court bailiffs in the practice, is very similar to the sale of mortgages and the sale of personal things according to the Code of Civil Procedure governing the judicial execution of decision.

## Seznam zkratek

DevZ	zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon.
EŘ	zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.
InsZ	zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).
JŘ	vyhláška č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy.
KancŘ	Instrukce Ministerstva spravedlnosti, ze dne 3. prosince 2001, č. j. 505/2001-Org, kterou se vydává vnitřní a kancelářský řád pro okresní, krajské a vrchní soudy.
KatVyhl	vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška).
KatZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
NotŘ	zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
ZKV	zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání.
ZOM	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
ZOVB	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
ZOVD	zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.
ZPN	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
ZSS	zákon č. 6/2002 Sb. o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích).

U všech uvedených předpisů se má na mysli jejich platné znění.

## Použitá literatura

BAŘINOVÁ, Dagmar. *Konkurz v otázkách a odpovědích*. 1. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2004.

ISBN 80-7357-043-2

BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír. *Zástavní právo v soudní praxi*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 1997.

ISBN 80-7179-139-3

BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád. Komentář*. I.díl. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006.

ISBN 80-7179-378-7

BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír, KRČMÁŘ, Zdeněk a kolektiv. *Občanský soudní řád. Komentář*. II.díl. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006.

ISBN 80-7179-378-7

ČERMÁK, Karel, jr. Je zajišťovací převod práva fiduciárním převodem? *Bulletin advokacie*, roč. 1997, č. 3, s. 11-16

DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav a kolektiv. *Občanský soudní řád I. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009.

ISBN 978-80-7400-107-9

DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav a kolektiv. *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009.

ISBN 978-80-7400-107-9

KASÍKOVÁ, Martina. Exekuce u soudu prvního stupně. *Právní rádce*, 2003, roč. 11., č. 6, s. 14-19.

KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995.

ISBN 80-7179-031-1

KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a kolektiv. *Občanské právo hmotné. Svazek I*. 3. aktualiz. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2002.

ISBN 80-86395-28-6

KOCINA, Jan. Zástavní právo v České republice po poslední novelizaci. *Bulletin advokacie*, 2002, č. 5, s. 20-32.

KOTOUČOVÁ, Jiřina. *Zákon o konkursu a vyrovnání a předpisy související: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2002.

ISBN 80-7179-602-6

KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004.  
ISBN 80-7201-443-9

MALÝ, Karel a kolektiv. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 1. vyd. Praha: Linde, 1997.  
ISBN 80-7201-045-X

MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Nad základními otázkami zajištění závazků převodem práva. *Právní rozhledy*, 2001, roč. 9., č.6, s. 249-254

MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 15., č.9, s. 317-320

MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: jasno? *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17., č.8, s. 291-293

PRUDILOVÁ, Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. 1. vyd. Praha: Linde, 2001.  
ISBN 80-7201-288-6

REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Rímske právo*. 1. vyd. Bratislava: Obzor, 1991.  
ISBN 80-215-0158-8

RICHTER, Tomáš. *Insolvenční právo*. 1.vyd. Praha : ASPI, Wolters Kluwer, 2008.  
ISBN 978-80-7357-329-4

SCHELLEOVÁ, Ilona a kolektiv. *Konkurz a vyrovnání*. 3. vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2005.  
ISBN 80-86861-47-3

SLEZÁKOVÁ, Tereza, BERKA, Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vyd. Brno: CP Books, 2005  
ISBN 80-251-0672-1

ŠEVČÍK, Daniel. Apendix insolvenčního zákona – povinnost věřitelů platit do majetkové podstaty v závislosti na výsledku přezkumu přihlášek. *Bulletin advokacie*, 2010, č. 3, s. 28-31.

ŠVESTKA, Jiří, JEHLIČKA, Oldřich, ŠKÁROVÁ, Marta, SPÁČIL, Jiří a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006.  
ISBN 80-7179-486-4

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník I: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008.  
ISBN 978-80-7400-004-1

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník II: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008.

ISBN 978-80-7400-004-1

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník I: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009.  
ISBN 978-80-7400-108-6

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník II: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008.  
ISBN 978-80-7400-108-6

TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006.  
ISBN 80-7179-489-9

VESELÝ, Jan, RAKOVSKÝ, Adam, MIKŠOVSKÝ, Petr. *Zákon o veřejných dražbách*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001.  
ISBN 80-7179-348-5

WINTEROVÁ, Alena a kolektiv. *Civilní právo procesní*. 4. vyd. Praha: Linde, 2006.  
ISBN 80-7201-595-8

WINTEROVÁ, Alena a kolektiv. *Občanský soudní řád s vysvětlivkami a judikaturou*. 3. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2007.  
ISBN 978-80-7201-647-1

WINTEROVÁ, Alena, MIKEŠ, Jiří. Nad jedním rozhodnutím. *Právní fórum*, 2007, roč. 4., č.1, s. 23-27.

ZELENKA, Jaroslav. *Insolvenční zákon (zákon č. 182/2006 Sb.) : poznámkové vydání s důvodovou zprávou a nařízením Rady ES 1346/2000*. 1. vyd. Praha: Linde, 2007.  
ISBN 978-80-7201-657-0.

ZELENKA, Jaroslav, MARŠÍKOVÁ, Jolana. *Zákon o konkursu a vyrovnání a předpisy související: komentář*. 2.vyd. Praha : Linde, 2002.  
ISBN 80-7201-323-8