

UNIVERZITA KARLOVA

V PRAZE

Právnická fakulta

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Prodej nemovitostí jako exekuční
způsob

**(Sale of Real Estate as a method of
Execution)**

Zpracovala: Mgr. Lenka Pilzová

Konzultant: doc. JUDr. Alena Macková, Ph.D.

Praha, 2013

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 2013

.....
Mgr. Lenka Pilzová

Abstrakt:

Téma této práce jsem volila v souvislosti s trvale narůstajícím počtem výkonů rozhodnutí a exekucí a s tím související řadou teoretických i praktických problémů. Práce je zaměřena na prodej nemovitostí, protože z pohledu dlužníka jde o jeden z nejcitelnějších zásahů do jeho vlastnických práv.

Celá práce je rozdělena do kapitol podle důležitosti od nejobecnějších náhledů a principů až po podrobné zaměření na každý jednotlivý institut v rámci vybraného tématu. Při psaní jsem také věnovala pozornost zdůraznění rozdílů mezi úpravou současnou a úpravou předcházející. V textu také upozorňuji na rozdíly týkající se dvoukolejnosti řízení vykonávacího s řízením exekucním. Na závěr se dotknu otázek, které se této problematice také týkají a které nebylo možné zařadit do předcházejícího textu.

Abstract:

I chose the topic of this thesis in connection with constantly increasing number of court's execution done on basis of Code of Civil Procedure with execution done by executors on the basis of Code of Execution and plenty of related theoretical and practical problems. The thesis focuses on the sale of real estate because it is one of the most serious intervention to the debtor's property.

This thesis is divided into the chapters according to their importance from the general principles to the detailed views on the institutes within the chosen topic. In my thesis I also analyze the differences between the law in force now and the same law in force earlier. I also point out an issue of the two-way character of court's execution done on basis of Code of Civil Procedure and execution done by executors on the basis of Code of Execution. At the end I deal with the issues related to the topic of this thesis which I could not put into the text earlier.

Obsah

Seznam zkratk:	7
Úvod:	8
I. Exekuce prodejem nemovitosti – obecné výklady	13
1. Historický exkurz	13
2. Úvodní poznámky	24
2.1 Platná právní úprava – přehled	24
2.2 Předpoklady vymáhání dluhu	26
2.3 Nemovitost	28
2.4 Závazky v rámci a mimo SJM	33
2.5 Poskytnutí součinnosti exekutorovi/některé pravomoce soudního exekutora	35
II. Procesní podmínky a průběh exekučního řízení	39
1. Podmínky exekučního řízení	39
1.1 Návrh oprávněného na nařízení exekuce (žádost oprávněného o pověření soudního exekutora provedením exekuce), resp. návrh na nařízení výkonu rozhodnutí	39
1.2 Pravomoc a příslušnost soudu	43
1.3 Procesní způsobilost a způsobilost být účastníkem řízení	48
1.4 Průkaz plné moci	50
1.5 Překážka věci zahájené a rozsouzené	51
2. Průběh exekučního řízení – obecně	52
2.1 Zahájení exekučního řízení	52

2.2	Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce (Pověření soudního exekutora vedením exekuce)	56
2.3	Způsoby provedení výkonu rozhodnutí a exekuce	61
2.4	Odklad provedení exekuce	64
2.5	Skončení výkonu rozhodnutí a exekuce	66
2.6	Náklady výkonu rozhodnutí a exekuce	68
III.	Prodej nemovitosti v exekuci a jeho průběh	71
1.	Ocenění a určení ceny nemovitosti	73
2.	Dražba a její průběh	78
2.1	Dražební vyhláška	78
2.2	Přihláška pohledávky	83
2.3	Dražební jednání a příklep	86
2.4	Předražek	90
2.5	Další dražební jednání a obmeškaný vydražitel	91
2.6	Elektronická dražba	93
2.7	Převzetí nemovitosti vydražitelem	96
3.	Rozvrh výtěžku	99
3.1	Jednání o rozvrhu rozdělované podstaty a rozdělovaná podstata	99
3.2	Rozvrh rozdělované podstaty a rozvrhové usnesení	102
4.	Vespolné zástavní právo	107
IV.	Vybrané otázky související s exekučním prodejem nemovitosti	110
1.	Prodej spoluvlastnického podílu k nemovitosti	110
2.	Prodej zástavy	113

3. Srovnání s úpravou SR	116
Shrnutí:	123
Resumé:	126
Přílohy:	128
Seznam použité literatury:	140
Klíčová slova:	146

Seznam zkratk:

EŘ	zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
OZ	zákon č. 40/1964, Občanský zákoník
SJM	společné jmění manželů
DPH	daň z přidané hodnoty
OSP	Občiansky súdny poriadok (SR)
EP	Exekučný poriadok (SR)
SR	Slovenská republika
poslední novela OSŘ	zákon č. 396/2012 Sb., účinný od 1.1.2013
poslední novela EŘ	zákon č. 396/2012 Sb., účinný od 1.1.2013

Úvod:

V poslední době je pojem výkonu rozhodnutí a především exekuce stále častěji zmiňovaným tématem. Je tomu tak částečně díky médiím, která prakticky denně informují o skutečnostech souvisejících s výkonem rozhodnutí nebo s exekucemi, ale zároveň i díky legislativním změnám z posledních měsíců¹, které problematiku výkonů rozhodnutí a exekucí opět rozvířily. Dalším důvodem pak může být také ekonomická situace České republiky a jejího obyvatelstva. Jako výsledek dění na světovém i domácím trhu si obyvatelé, stejně tak jako samotný stát, stále častěji půjčují finanční prostředky od bank a jiných nebankovních institucí, velmi často se značnými úroky. Ať již je to z existenčních důvodů či z prosté potřeby získání vyššího životního standardu prakticky za jakoukoliv cenu, dříve či později nastává situace, kdy je třeba půjčené finanční prostředky vrátit. A právě tehdy nezřídka nastává problém, který časem vyústí až v podání žaloby na dlužníka a v následný výkon rozhodnutí nebo exekuci. Sice se již velmi intenzivně připravuje výuka finanční gramotnosti dětí na základních školách, což je jistě velmi dobrý záměr, nicméně zlepšení situace je otázka budoucnosti a tak se dnes každý den dostává do finanční pasti stále více lidí. Nárůst počtu výkonů rozhodnutí i exekucí každý rok dokládá i následující srovnání. I když z uvedeného srovnání vyplývá, že počet nařízených exekucí začíná pomalu klesat (počet nařízených výkonů rozhodnutí klesá již dlouhodobě), uvedená čísla jsou přesto stále velice vysoká, což jen vede k závěru, že situace je pořád vážná.

Tabulka 1: Vývoj počtu nařizovaných soudních výkonů rozhodnutí v letech 2008 – 2012 (rejstřík E, okresní soudy)

2008	2009	2010	2011	2012
312 638	300 241	292 728	298 310	184 184

¹ Jistě nejvýznamnější legislativní změnou z poslední doby je novela OSŘ a EŘ z. č. 396/2012 Sb., účinná od 1.1.2013

Tabulka 2: Vývoj počtu nařizovaných exekucí v letech 2008 – 2012 (rejstřík Nc/Exe, okresní soudy)²

2008	2009	2010	2011	2012
571 682	678 049	739 525	909 879	864 480

K výběru tohoto tématu mě vedla především skutečnost, že jsem dlouho pracovala jako asistentka soudce na Obvodním soudu pro Prahu 3, na specializovaném exekučním oddělení, kde jsem měla možnost se této problematice hlouběji věnovat. Při kontaktu především s laickou veřejností v práci i mimo ni se poměrně často stávalo, že mi byly kladeny dotazy na postup soudů a soudních exekutorů v řízení, což mě utvrdilo v přesvědčení, jak je problematika výkonů rozhodnutí a exekucí aktuálním a dopadem na život lidí zásadním problémem. Vzhledem k tomu, že prodej nemovitosti sice nepatří mezi nejčastěji využívaný způsob provedení exekuce, nicméně je to způsob nejefektivnější, nejobtížnější na provedení a nejzazší ze všech možných způsobů řešení exekuce, a bez pochyby jde o nejcitelnější zásah do práv dlužníka, zaměřila jsem téma této práce právě na tuto část výkonů rozhodnutí, resp. exekucí.

S ohledem na skutečnost, že laická, ale i odborná veřejnost často nedůsledně rozlišuje mezi pojmy „výkon rozhodnutí“ a „exekuce“, ale také vzhledem k subsidiaritě OSŘ k EŘ³ bude nadále v této práci zpravidla užíván výraz „exekuce“ i pro případy „výkonu rozhodnutí“. Pouze v případě, kdy by mohlo dojít k nepřesnostem anebo pokud je zákonná úprava problematiky v OSŘ a EŘ odlišná, bude použit odpovídající výraz.

S poslední novelou OSŘ a EŘ došlo k vcelku zajímavým a velkým změnám v úpravách nejen prodeje nemovitostí, ale vlastně celého procesu výkonů rozhodnutí, a tedy i exekucí. Délka řízení

² Uvedená statistická data pocházejí z odboru dohledu Ministerstva spravedlnosti, dostupné na <http://cslav.justice.cz/InfoData> [27.10.2013]

³ „Nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.“ (§ 52 odst. 1 EŘ)

se po poslední novele OSŘ a EŘ značně zkrátila. V praxi se to projevilo „zeštíhlením“ spisů a prakticky jednorázovým vyřízením celého řízení. Díky těmto změnám již není třeba spisy „držet na lhůtách“ a vracet je k dalším dílčím rozhodnutím, ale je možné je ihned po rozhodnutí zakládat na spisovnu. Na druhou stranu je v oběhu stále velké množství spisů (z roků 2010 a především 2011), které jsou neukončené a které se řídí „starou“ úpravou před poslední novelou OSŘ a EŘ. S ohledem na tyto spisy je třeba mít stále na paměti i tuto „starou“ úpravu. Z tohoto důvodu nebylo možné pojmout tuto práci pouze ve světle aktuální úpravy, takže v pasážích, kterých se novela dotkla, jsou tyto rozdíly vyzdvíženy a výslovně uvedeny.

Tuto práci jsem rozdělila do čtyř základních kapitol. V první kapitole jsem se věnovala obecným výkladům. Konkrétně je zde vysvětlen historický vývoj exekucí samotných se zaměřením na prodej nemovitostí od nejstarší úpravy v právu římském. Poté je lehce nastíněna úprava ve středověku a v době osvícenství, ale hlavní pozornost je přirozeně věnována úpravě na našem území od 20. století, včetně všech zásadních novel. Historický přehled končí poslední novelou OSŘ a EŘ. V druhé části této kapitoly jsem se věnovala základním institutům, které bylo třeba na začátku práce zmínit a s nimiž bylo nadále v práci pracováno. Nebylo třeba tyto instituty rozpracovat přespříliš podrobně, nicméně pro úplnost této práce je bylo nezbytné nastínit alespoň v základních obrysech. Druhá část této kapitoly se tak věnuje základním pramenům a předpokladům, které musí nastat, aby bylo možné k exekuci přistoupit. Také je zde vysvětlen termín nemovitost, příslušenství a součást věci (což je velmi podstatné při následné dražbě) a neméně důležité vymezení, které věci nepodléhají exekuci za žádných okolností. V praxi je také často vznášena otázka osudu nemovitosti v SJM, proto i této problematice byla věnována pozornost. Na závěr jsou uvedeny některé pravomoci a povinnosti, které zákon soudnímu exekutorovi přisuzuje.

Druhá kapitola se již plně věnuje jednotlivým podmínkám řízení a průběhu exekuce obecně. Aby nebylo třeba tyto základní podmínky a postupy v hlavní kapitole této práce (tedy v kapitole třetí) znovu duplicitně uvádět, byly uvedeny v této samostatné druhé

kapitole. Splnění podmínek řízení není zájmem pouze exekučního soudu, resp. soudního exekutora, ale jejich splnění je i (nebo spíše především) v zájmu oprávněného. Pro celistvost práce tedy bylo třeba uvést, které podmínky řízení musí být obecně splněny, aby řízení mohlo zdárně proběhnout. Samotný průběh řízení tak, jak je v této kapitole nastíněn, je průběhem standardním, stejným pro všechny způsoby provádění exekuce. Vzhledem k tomu, že třetí kapitola je striktně zaměřená na prodej nemovitostí, pro úsporu času jsem vyčlenila obecný popis průběhu exekuce zvlášť do kapitoly druhé. Vypustit popis průběhu prodeje nemovitosti by však z důvodu komplexnosti textu nebylo možné. Ve třetí kapitole tak již nebylo třeba v jednotlivých případech znovu opakovat již dříve uvedené a postačil pouhý odkaz na příslušná místa kapitoly druhé. Nicméně s ohledem na výše uvedené je tedy při čtení práce nutné vést v patrnosti, že celá druhá kapitola platí beze zbytku i pro kapitolu třetí a je třeba ji fakticky (i když ne zařazením v této práci) považovat za součást kapitoly třetí.

Jak již bylo uvedeno výše, prodej nemovitosti je jedním z nejcitelnějších zásahů do vlastnického práva dlužníka. Z pohledu procesu prodeje má samotná dražba bezpochyby nejdůležitější postavení, a proto bylo třeba jejímu průběhu věnovat prakticky celou třetí kapitolu. V této kapitole je tedy vysvětlen celý proces dražby od její přípravy, oceňování nemovitosti, přes samotný průběh až do fáze rozvrhu výtěžku. Tato kapitola obsahuje také novinky, které do zákona přinesla poslední novela OSŘ, jako jsou elektronická dražba nebo předražek.

V závěrečné čtvrté kapitole jsem se věnovala některým souvisejícím otázkám, které se prodeje nemovitostí týkají a které nebylo možné vhodně včlenit do předcházejícího textu. Samozřejmě zde nechybí srovnání s úpravou SR, která je (nepřekvapivě) velmi podobná úpravě v ČR, i když jisté odlišnosti lze vypožorovat. Také jsem se dotkla otázky prodeje zástavy a spoluvlastnického podílu k nemovitosti. Už s ohledem na zařazení této problematiky v zákoně nebylo možné tyto dva zvláštní prodeje v této práci alespoň v krátkosti nezmínit.

Cílem této práce nebylo vytvořit absolutní a vyčerpávající studii, ale spíše předložit ucelený náhled na zkoumanou problematiku, která by mohla být užitečným zdrojem informací jak pro odborníka, který se s prodejem nemovitostí setkává (např. právě pro asistenta soudce a ostatní odborný aparát na exekučním oddělení), tak i pro širokou veřejnost, která je často v této oblasti doslova ztracená. Pro větší přehled jsem přiložila v přílohách ukázkové příklady usnesení a dalších dokumentů, se kterými je možné se v průběhu řízení setkat.

I. Exekuce prodejem nemovitosti - obecné výklady

1. Historický exkurz

Právní úprava exekučního řízení byla poprvé řádně sepsána již v právu římském, konkrétně v nejstarší římské kodifikaci práva - v Zákoně dvanácti desek (*Lex duodecim tabularum*)⁴. Šlo sice o primitivní a často velmi krutou kodifikaci vybraného římského obyčejového práva, nicméně právě procesnímu právu bylo věnováno poměrně hodně místa (zřejmě) hned na prvních třech tabulích. Exekučnímu právu se věnuje tabule třetí, která je (dle výzkumů a rekonstrukcí⁵) rozdělena na 7 až 10 práv. Tato práva stanoví v základu celý proces personální exekuce. Proces měl následující postup:

- Ten, kdo uznal dluh, nebo byl pro takový dluh odsouzen, má mít podle práva 30ti denní lhůtu ke splnění takového dluhu. (právo IV.)
- Po uplynutí této lhůty bez řádného splnění dluhu má věřitel právo dlužníka (i násilím) předvést před soud. (právo V.)
- Pokud je dlužník takto opět předveden před soud, nesplní svůj dluh a nesplní jej za něj ani nikdo jiný, věřitel může dlužníka svázat provazem či pouty o maximální váze 15 liber nebo méně. (právo VI.)
- Dlužník se po takovémto uvěznění může sám živit ze svých prostředků (ze svého majetku). Pokud tak učinit nemůže, věřitel jej musí živit minimálně jednou librou mouky denně. (právo VII.)
- Věřitel může s dlužníkem uzavřít dohodu o dluhu. Pokud k tomu nedojde, dlužník může být držen v okovech

⁴ Vznik Zákona dvanácti desek se zřejmě datuje okolo poloviny 5. století př. n. l., kdy nejprve vzniklo prvních deset tabulí, které byly následně doplněny o další dvě tabule. Tyto desky byly považovány za pramen soukromého i veřejného práva a mnoho Římanů znalo dokonce jejich obsah z paměti. Do dnešní doby se nedochovala ani jediná tabule, ale díky ústnímu podání jsou nám dnes jednotlivá ustanovení, věty, příkazy či zákazy známy v modernizované latinské podobě.

⁵ zřejmě nejpodrobnější a tudíž i nejznámější rekonstrukcí je ta z roku 1866- rekonstrukce Schölllova

až po dobu 60 dnů, během kterých bude po dobu tří po sobě následujících tržních dnech přiveden před Praetora⁶ a jeho dluh bude veřejně proklamován. (právo VIII.)

- Po těchto třech tržních dnech bude věřiteli (či věřitelům) dovoleno dlužníka rozsekat na kusy. Pokud by jeden věřitel odsekl více či méně, než kolik mu z dlužníka náleží, ušel by bez trestu. (právo X.)⁷

Takto krutý zákoník musel nutně vyvolávat mnohá povstání, zejména ze strany dlužníků- plebejců, proto již v roce 326 př. n. l. byl vydán mírnější Poeteliův zákon. „Podle něho: „...za uvěřené peníze aby ručilo jmění dlužníkovu a nikoli jeho tělo.“ Poetelovým zákonem bylo zakázáno:

- prodat insolventního dlužníka (neschopného platit) do otroctví (trans Tiberium)
- mít jej v okovech nebo
- jej usmrtit, či dokonce rozsekat (!).

Poetiliův zákon dovoľoval přimět dlužníka k nuceným pracím, dokud by si dluh neodpracoval. K osobní exekuci exekuce majetková přistoupila až v posledním století republiky. Byla zavedena pravděpodobně Praetorem Publiem Rutiliem. Věřitel pak měl právo podle své vůle vést exekuci osobní nebo majetkovou“⁸

Pro dlužníky důležitým zákonem byl Juliův zákon (*Lex Julia*), vydaný (přibližně) v roce 17 př. n. l. Převrat znamenal hlavně v nové možnosti odvrátit exekuci dobrovolným postoupením svého jmění věřiteli, který jej rozprodal a tím vyrovnal svou pohledávku. Pro dlužníky to znamenalo možnost zachovat si svou občanskou čest a jistotu být odsouzen ke ztrátě maximálně takového majetku, aby netrpěl nouzí.

⁶ „Praetor byl římský úředník zřízený r. 367 př. n. l., který sehrál rozhodující úlohu ve vývoji římského soukromého práva. Původně pomocník konzulů pro oblast jurisdikce organizoval soudní spory (zejména povoloval a zamítal žaloby). od 2. stol. př.n.l. v rámci tzv. formulového procesu zaváděl pomocí soudních vyhlášek (edictum) nová právní pravidla. Praetor nejen působil v rámci soukromého procesu, ale poskytoval pomoc také mimosoudnímu prostředky, při jejich povolování vycházel z volné úvahy. Později byli zřízeni další praetoři pro správu provincií a předsednictví stálých trestních porot.“ Hendrych. D, & kolektiv. Právníký slovník. 3. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 780

⁷ anglická verze Zákona dvanácti desek převzata a přeložena z http://www.constitution.org/sps/sps01_1.htm [13.10.2013]

⁸ Schelleová. I. Exekční řízení. EUROUNION, s.r.o. 1. vydání. 1998. s. 13

Ve středověku vládla exekuci zásada formálnosti a znak složitosti řízení. Exekuční řízení bylo podle zemského práva rozděleno do šesti na sebe navazujících stádií. Těmito stádii byly:

- úmluva
- zvod
- obranný list (jen při exekuci na vydání nemovitosti)
- panování (trojnásobné, jalové)
- odhadování
- panování skutečné (vdědění)⁹

Nejprve bylo třeba dlužníkovi doručit úmluvu, tedy jakousi upomínku, ve které ho věřitel vyzval k dobrovolnému splnění dluhu. Samozřejmě existovaly striktní lhůty, ve kterých musela být tato upomínka doručena. Pokud dlužník na výzvu nereagoval, následovalo formální uvedení věřitele ve statek dlužníka, který byl dlužník povinen vydat. Poté již následovalo vydání oficiální listiny nejvyššího purkrabího, kterým dlužníkovi přikazoval vydat jeho statek věřiteli. (Neuposlechnutí takového listu znamenalo odboj, který byl trestán smrtí.) Poté věřitel veřejně před poddanými a úředními osobami oznámil, že si vezme potřebné množství obilí a dobytka. Pokud takového nebylo, mohl si věřitel nechat úředně odhadnout cenu nemovitosti, ze které se chtěl věřitel hojit. Na závěr věřitel shromáždil poddané, aby od nich přijal slib poddanosti (věrnosti). S přijetím slibu byl také spojen zvyk spálit před poddanými jeden došek ze střechy a tím demonstrovat své vlastnické právo k nemovitosti.

Dalším mezníkem ve vývoji exekučního práva byla přirozeně doba osvícenství, konkrétně doba Josefa II., který v roce 1781 vydal významný obecný soudní řád. Civilní řízení bylo konečně ovládnuto dnešními zásadami dispoziční a projednací, nově se objevila i rovnost stran před soudem, později následována řadou dnes již běžných zákazů a příkazů¹⁰.

V 19. století patřila možnost prodeje nemovitosti při vymáhání peněžitého plnění soudem k vůbec základním způsobům provedení

⁹ Malý, K., a kolektiv, Dějiny českého a Československého práva do roku 1945. Linde Praha a.s. 2006. 2. vydání. s. 100

¹⁰ Praktickou obdobu dnešního platebního rozkazu, vyloučení určitých movitostí či minimálního platu z výkonu exekuce anebo zákaz exekuvovat odděleně příslušenství od pohledávky.

exekuce. Tento způsob provedení exekuce byl zakotven již v exekučním řádu ze dne 27. května 1896, č. 79/1896 ř. z. (dále jen „EŘ z r. 1896“) i v občanském soudním řádu č. 142/1950 Sb. Podle tehdejšího EŘ z r. 1896 to byl (pouze) civilní soud, který měl pravomoc nejen nařídit, ale i provést prodej nemovitosti v dražbě¹¹. Nadále byl zachován zákaz exekuvovat částky do určité výše platu zaměstnanců v soukromých i veřejných službách.

Se vznikem Československa vyvstal na našem území problém právního dualizmu¹². Prakticky ihned započaly snahy o jeho unifikaci, nicméně přípravy a sepisování návrhů nových zákonů¹³ trvaly příliš dlouho a do konce první republiky k potřebné unifikaci již nedošlo. Ani zákony přijaté v období 1938-1945 budoucí úpravu významně neovlivnily, protože se nestaly součástí poválečného právního řádu Československa. Právní dualismus byl konečně odstraněn až přijetím nového občanského soudního řádu účinného od 1.1.1950.

Při přípravě nynějšího OSŘ¹⁴ se v úplně nových politicko-ekonomických poměrech vlastně o praktickém a pravidelnějším využívání této možnosti způsobu provedení exekuce ani vážně neuvažovalo. Exekuce prodejem nemovitostí byla tehdy dokonce považována za jev nežádoucí a dočasně pomíjivý. Úvahy zákonodárce se ubíraly tím směrem, že s vývojem společnosti, a se souvisejícím přirozeným růstem uvědomění občanů, se stane dobrovolné plnění svých povinností každodenní samozřejmostí. Šlo totiž období řízeného hospodářství a tak se nepředpokládalo tak četné využívání prodeje nemovitosti k uspokojení dlužnickových pohledávek. (Podle tehdejší úpravy, a v duchu tehdejšího politického smýšlení, nemohl být v žádném případě postihován majetek v socialistickém vlastnictví, ani majetek, který socialistické organizace třeba jen spravovaly.) I proto byla úprava této

¹¹ § 3 EŘ z r. 1896 stanovil: „Povolovati exekuci podle exekučních titulů v §§ 1 a 2 uvedených jsou povolány civilní soudy.“ § 16 dále stanovil: „Exekuce se vykonává buďte přímo civilními soudy nebo výkonnými orgány, kteří při tom z příkazu a za řízení soudu jsou činní.“

¹² Pro země České byl převzat právní řád rakouský, zatímco pro Slovensko a Podkarpatskou Rus byl převzat právní řád uherský.

¹³ např. návrh zákona o soudní příslušnosti a civilního řádu soudního z r. 1931

¹⁴ s účinností od 1.4.1964

problematiky v rodícím se občanském soudním řádu značně podceněna a odsunuta na okraj. Až do počátku devadesátých let, tedy kromě srážek ze mzdy a částečně i kromě vyklizení, byly nejen exekuce prodejem nemovitostí, ale i ostatní exekuční způsoby, zanedbatelné a široké laické veřejnosti prakticky neznámé. Dokonce i úloha soudu byla postupně měněna v tom smyslu, že soud nadále pouze nařídil výkon rozhodnutí, po právní moci však samotné provedení přenechal na (tehdejším) státním notářství. Až státní notářství zajistilo odhad ceny nemovitosti a provedlo vlastní prodej. Rozvrh výtěžku však již opět spadal do kompetence soudu. Dražba jako taková tehdy prakticky, v souladu s obecně přijatou zásadou, že nelze prodávat nemovitosti za cenu jinou, než je ta stanovená zákonem, neexistovala. Taktéž neexistovala úprava výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva. (Tehdejší občanský zákoník totiž institut zástavních práv zcela zrušil.)

„Změna společensko-ekonomických vztahů znamenala i návrat k původním principům výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí.“¹⁵ S touto změnou souvisí také novela OSŘ zákonem č. 519/1991 Sb., která odstranila řadu „nedávno“ zavedených pravidel, jako bylo například dělení výkonu rozhodnutí mezi soudy a státní notáře, byla opět obnovena dražba a konečně byl i znovu zaveden výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva. (Samo zástavní právo bylo znovu zakotveno i v novelizovaném občanském zákoníku.) „Od 1.1.1993 došlo v oblasti hmotného práva k historické změně tím, že byl z našeho právního řádu po 42letém působení vytlačen někdejší konsensuální princip a nahrazen opětovným oživením nauky o titulu (právním důvodu) a modu (způsobu) odvozeného nabývání práv k nemovitostem. Základ byl položen novelou občanského zákoníku zákonem č. 264/1992 Sb., zvláště ustanovením § 233odst. 2 OZ, ve spojení se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.“¹⁶

¹⁵ Drápal. L, Bureš. J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s.2483

¹⁶ Winterová, A. a kolektiv. Civilní právo procesní. Linde Praha. 2011. s. 548

V procesu rekodifikace soukromého práva bylo zásadněji pokračováno až v roce 2000. Dále totiž již nebylo možné vyčkávat s provedením nutných úprav, protože stávající úprava nejenže neumožňovala rychle rozhodovat, ale vykonávací řízení nebylo ani příliš efektivní. Proto byla přijata novela OSŘ zákonem č. 30/2000 Sb., díky které mohl být zahájen proces zásadních kvalitativních změn v českém civilním procesu, i když fakticky se provádění výkonu rozhodnutí nijak zásadněji nedotkla. Tato situace a také neuspokojivá schopnost státu zajistit právní ochranu věřitelům byla impulzem pro zákonodárce přijmout konečně zvláštní úpravu, tedy dnešní EŘ. Tím se od 1.5.2001¹⁷ i Česká republika zařadila mezi mnoho sousedních států, kteří úpravu exekucí ve svém právním řádu postupně zakotvovali už od roku 1995 (jako v Polsku, Maďarsku a na Slovensku). Český právní pořádek se tím rozšířil o další druh exekuce a sama exekuce, resp. možnost domoci se své pohledávky, se pro oprávněné nezanedbatelným způsobem zrychlila. Nová pružnější úprava již nadále neznevýhodňovala oprávněné tím, že zdoluhavostí procesu umožňovala povinným se v mezičase zbavit svého majetku a tím fakticky znemožnit provedení exekuce, což byl jev nanejvýš nechtěný. Po přijetí EŘ již byly soudy nadále limitovány pořádkovou lhůtou 15ti dnů od doručení návrhu oprávněného k rozhodnutí o nařízení exekuce. To také bylo hlavním cílem přijetí této zvláštní úpravy a pozdější novely již „pouze“ reagovaly na vývoj a nové potřeby práva a doplňovaly postupně objevené mezery v zákoně. Postupem času také vyvstala potřeba podrobněji upravit pravomoci soudních exekutorů a Exekutorské komory.

Po nástupu ministra spravedlnosti JUDr. Jiřího Pospíšila byla ze strany Ministerstva spravedlnosti věnována zvláštní pozornost všem právním profesím, tedy i soudním exekutorům¹⁸. V souvislosti s potřebou zlepšení kontroly nad činností soudních exekutorů byla přijata první z několika důležitých novel EŘ, a to novela „dohledová“¹⁹ (která nebyla účinnosti dne 1.1.2008). „Ministerstvu spravedlnosti byla svěřena výslovná pravomoc provádět pravidelné

¹⁷ kdy EŘ nabyl účinnosti

¹⁸ Krom soudních exekutorů tuto zvýšenou „kontrolu“ prakticky pocítili advokáti, notáři, i soudní úředníci, včetně samotných soudců.

¹⁹ zákon č. 347/2007 Sb. s účinností od 1. 1. 2008

kontroly exekutorských úřadů, vstupovat do nich, nahlížet do spisů, listin a evidenčních pomůcek exekutora, případně si je půjčovat nebo požadovat písemné nebo ústní vyjádření exekutora k věci.”²⁰ Po účinnosti této novely Ministerstvo spravedlnosti mnohonásobně zintenzivnilo dohled nad soudními exekutory a, jak vyplynulo ze sdělení ministra spravedlnosti JUDr. Jiřího Pospíšila²¹, oproti předchozí praxi za ministrů JUDr. Karla Čermáka a JUDr. Pavla Němce zavedlo též „přepadové“ kontroly exekutorských úřadů bez předchozího ohlášení. Kromě dohledu a náhodných kontrol tato novela zavedla důležitý institut vykonavatelů (soudních i exekutorských). Novela taktéž výslovně zakotvila pravidlo, že náklady exekuce v případě exekuce prodejem nemovitosti nebo prodejem podniku patří při rozvrhu rozdělované podstaty do první skupiny. Konečně také tato novela zavedla další dnes již samozřejmé pravidlo platební povinnosti jedné či druhé strany v souvislosti s jejím procesním zaviněním na zastavení řízení²².

Druhá, tzv. „střední“²³ novela byla taktéž (stejně jako byla i dohledová novela) připravována na Ministerstvu spravedlnosti již od roku 2007. „Střední novela měla za cíl zajištění vyšší ochrany práv a oprávněných zájmů účastníků exekučního řízení a třetích osob, odbřemenění soudů od zbytné agendy, přesunutí maxima procesních úkonů na soudní exekutory, určitou modernizaci a systematické odstranění nedostatků dosavadní právní úpravy. Původní návrh střední novely, který byl zaslán do vlády, obsahoval rovněž úpravu rozšíření dohledu nad soudními exekutory o dohled vykonávaný předsedy soudů, úpravu správních deliktů Exekutorské komory a reformu kárného řízení. V souvislosti s krizí v Exekutorské komoře, která vyvrcholila na přelomu let 2008–2009²⁴,

²⁰ František Korbel, Dana Prudíková: Nad změnami v exekučním řádu, [Právní rozhledy 22/2009, s. 791]

²¹ Sdělení ministra spravedlnosti JUDr. J. Pospíšila Exekutorské komoře ze dne 1. 4. 2008, č. j. 136/2008-OD-ORG/2

²² Zakotvení tohoto pravidla však neproběhlo zcela bez problémů a rozporný výklad tohoto ustanovení vyústil až v přijetí stanoviska Nejvyššího soudu, sp. zn. Cpjn 200/2005. Pro různý výklad dokonce mezi senáty Ústavního soudu se k aplikaci § 89 vyjádřilo samotné plénum Ústavního soudu, a to ve svém stanovisku sp. zn. Pl. ÚS-st. 23/06.

²³ zákon č. 286/2009 Sb. s účinností od 1. 11. 2009

²⁴ Nedisciplinovanost Exekutorské komory se projevila především při zavádění Centrální evidence exekucí. Krize byla navíc eskalována

bylo po dohodě mezi Ministerstvem spravedlnosti a relevantními silami v Poslanecké sněmovně rozhodnuto vyčlenit mocenská oprávnění státu vůči Komoře a reformu kárného řízení ze střední novely, doplnit je o další důrazné instituty zajišťující zákonnost správy exekutorů a schválit ji přednostně procedurou přijetí již v prvním čtení. Tento záměr akceptovala vláda, která na svém zasedání dne 6. 4. 2009 schválila již obě novely samostatně a samostatně byly také předloženy Poslanecké sněmovně.”²⁵ Co se týče obsahu, pokračovala i druhá novela ve snaze zrychlit a zefektivnit celou justici a ulehčit soudům v jejich ohromném nápadu. Druhá novela EŘ se tak stala součástí balíku reformních záměrů a snah Ministerstva spravedlnosti. Nakonec však některé z návrhů na odbřemenění soudů a přenos určitých vybraných kompetencí na soudní exekutory musely být buď zmírněny, nebo byly zcela vypuštěny.

Jako výsledek celkové nedobré situace okolo Exekutorské komory²⁶ byla přijata třetí, tzv. „sankční“ novela²⁷, jejímž hlavním cílem bylo posílení mocenské role státu a kárného řízení proti soudním exekutorům a zároveň proti samotné Exekutorské komoře. Na stát se tak (znovu) přesunuly kompetence, které doposud náležely exekutorské komoře. Díky této změně mohlo Ministerstvo spravedlnosti „bojovat“ proti nečinnosti orgánů stavovské samosprávy exekutorů a potřebné úkony tak napříště provést samo. Kromě toho nabylo Ministerstvo spravedlnosti také nové kompetence, jako například možnost rozhodnout o zavedení nucené správy Exekutorské komory v případě, pokud by Exekutorskou komorou opakovaně docházelo k závažnému porušování povinností stanovených zákonem²⁸. Mezi dalšími kompetencemi Ministerstva spravedlnosti by bylo také lze jmenovat stanovení nových pravidel

rozpadem prezidia a odvoláním prezidenta a viceprezidentky Exekutorské komory v zimě roku 2009.

²⁵ Sdělení ministra spravedlnosti JUDr. J. Pospíšila Exekutorské komoře ze dne 1. 4. 2008, č. j. 136/2008-OD-ORG/2

²⁶ Exekutorská komora tehdy nesplnila povinnost uvést do provozu a udržovat Centrální evidenci exekucí. Dále Exekutorská komora velice liknavě přistupovala ke kárným řízením proti soudním exekutorům, tedy svým vlastním členům, a nepodařilo se jí ani obsadit stanovený počet exekutorských úřadů.

²⁷ zákon č. 183/2009 Sb. s účinností od 26. 6. 2009

²⁸ § 8d EŘ

o výběru a jmenování soudních exekutorů, kandidátů a koncipientů do exekutorských úřadů nebo specifikace kárných provinění výše uvedených osob včetně postihů, které za tyto provinění ze strany Ministerstva spravedlnosti hrozí. Novela přinesla i úplně nové instituty jako např. dnes již běžnou možnost zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitostech. Při přípravě novel se dokonce uvažovalo o možnosti soudy od nařizování exekucí oprostit úplně a toto rozhodnutí svěřit plně do rukou soudních exekutorů, kteří by tak byli zodpovědní za faktické zahajování všech exekucí vydáním prvního exekučního příkazu ve věci. Tento nápad se však v kruzích odborné veřejnosti setkal spíše s nedůvěrou. Ministerstvo spravedlnosti tak nakonec od tohoto záměru upustilo a konečné rozhodnutí o nařízení exekuce a pověření soudního exekutora provedením exekuce ještě ponechalo v pravomoci soudů. Byla to však předzvěst další novely, která měla přijít o necelé čtyři roky později.

Vzhledem k nenaplněným úmyslům posledních novel však bylo nasnadě, že další novela na sebe nenechá dlouho čekat. Samozřejmě bylo také nutné reagovat na změny ve společnosti a neustálé proměny právního řádu. Koncem roku 2012 byly po bouřlivé debatě odborné, ale tentokrát i laické, veřejnosti přijaty dvě velice důležité novely, které, podle některých odborníků²⁹, přinášejí ty nejzásadnější a největší změny v oblasti výkonu rozhodnutí a exekuce za posledních 12 let (tj. od velké novely OSŘ). Těmito novelami byly velká exekuční novela, která byla provedena zákonem č. 396/2012 Sb. a dovolací a technická novela, která byla provedena zákonem 404/2012 Sb. Na novelu reagovala již v období příprav i Exekutorská komora, která byla motivována především kauzou JUDr. Jozefa Višvádera, soudního exekutora exekutorského úřadu Praha-západ³⁰. „Podařilo se jí prosadit, aby v novele exekučního

²⁹ např. Mgr. František Korbelt, Ph.D. a Mgr. et Mgr. Dana Prudíková,

³⁰ Soudní exekutor JUDr. Jozef Višváder v prosinci 2011 vybral ze svého bankovního účtu (který však byl zároveň i bankovním účtem exekutorského úřadu) přibližně 80 miliónů korun, které mu na něj před tím složil jako jistotu povinný, společnost Geosan Group. Poté již na veškeré pokusy o kontakt naprosto ignoroval. Z tohoto důvodu po něm bylo vyhlášeno celostátní pátrání a později na něj dokonce Obvodní soud pro Prahu 5 vydal mezinárodní zatykač pro podezření ze spáchání trestného činu zpronevěry a zneužití pravomoci úřední osoby (obžaloba byla podána v dubnu 2013). Zanedlouho poté byl JUDr. Višváder dopaden

řádu účinné od 1. ledna 2013 bylo stanoveno, že soudní exekutor má povinnost vést vymožené prostředky odděleně od vlastních prostředků, a to na zvláštním účtu úschov. Toto opatření má zabránit tomu, aby došlo k eventuálnímu smíšení exekutorových vlastních prostředků a prostředků, které náležejí věřiteli či dlužníkovi. Stejný postup je zakotven i ve směrnici Evropské unie.³¹ Revoluční novinkou, kterou měla tato poslední exekuční novela přinést, bylo odstranění tzv. „dvoukolejnosti“ výkonu rozhodnutí a exekucí. „Ministerstvo spravedlnosti mělo pro řešení problémů oporu v programovém prohlášení Nečasovy vlády, která se zavázala provést opatření ke snížení nadbytečné soudní agendy a její zrušení či převedení jiným orgánům. I přesto však zůstalo koncepční řešení na půli cesty, neboť v obou uvedených otázkách změnil původní návrh novely Parlament a výsledkem je kompromis, který odpovídá tomu, co je dnes v této oblasti prosaditelné.“³² Úplného odstranění dvoukolejnosti se tedy zákonodárce zalekl, nicméně i tak novela přináší celou řadu nových postupů při vedení exekuce, jejichž hlavním cílem není nic jiného než zvýšení úspěšnosti provádění exekucí, zrychlení a zefektivnění exekučního řízení a v neposlední řadě i zajištění větší ochrany zájmů účastníků řízení. K nejzásadnějším změnám, co se týká postupů při vedení exekuce, je jistě již samotné zahajování exekuce. Na rozdíl od předchozích let, od 1.1.2013 soud již nadále nerozhoduje o nařízení exekuce a pověření soudního exekutora usnesením, ale „jen“ kontroluje splnění podmínek pro vedení exekuce (což znamená náležitosti podání včetně povinných příloh, jako je v první řadě předložení originálu exekučního titulu opatřeného potvrzením o jeho vykonatelnosti, poté však i jiné) a pověří soudního exekutora provedením exekuce. Co se týká formy pověření, jde „pouze“ o opatření. Toto opatření není třeba doručovat povinnému, logicky nenabývá právní moci a nepřipouští opravný prostředek a to

u města Siret, v Rumunsku, když se údajně měl snažit dostat přes hranice na Ukrajinu. Již v prosinci 2011, tedy ještě v době před jeho zmizením, však byl pravomocně odsouzený za jiný trestný čin a byl těsně před nástupem do vězení.

³¹ dostupné z <http://www.ekcr.cz/1/aktuality-pro-media/1228-reakce-na-rozhodnuti-soudu-v-kauze-exekutora-j-v-10-07-2013?w=> [2.10.2013]

³² František Korbel, Dana Prudíková: Velké změny exekučního práva od 1. ledna 2013, [Právní rozhledy 1/2013, s. 1]

ani v případě, že soudní exekutor opatřením pověřen není. Jakékoliv rozhodnutí soudu je pak pro všechny účastníky (a samozřejmě i pro soudního exekutora) závazné. Kromě změn v postupech jsou zaváděny i zcela nové instituty, které bez pochyby také přispívají k zefektivnění exekuce³³. Na druhou stranu se však zákonodárce věnuje i ochraně povinného, kterému nově umožňuje za určitých podmínek snížit náklady exekuce na minimum³⁴. Povinný má již od počátku „lepší“ postavení, než jak tomu bylo do účinnosti této novely. Povinnému se nově doručuje i exekuční titul, což by mu mělo výrazně pomoci v orientaci a identifikování pohledávky. Zároveň zákonodárce prodloužil lhůtu k dobrovolnému splnění dluhu z dosavadních 15 na celých 30 dnů. Stejnou lhůtu zákonodárce nově určil (prodloužil) i na podání návrhu na zastavení exekuce. Konečně zákonodárce omezil i účinky generálního inhibitoria, čímž povinnému umožnil v určitých případech nakládat (alespoň) s částí svého majetku³⁵. Protože k těmto změnám došlo teprve v nedávné době, v praxi se nyní mísí úprava „stará“, tedy účinná do 31.12.2012 (kdy na soudech stále probíhá velké množství exekučních řízení, které zde z důvodu mnohonásobně zvýšeného nápadu z let 2010 a hlavně 2011 stále zůstávají a mizí jen pomalu) s úpravou „novou“, účinnou od 1.1.2013. Z tohoto důvodu je nezbytné znát obě uvedené úpravy, a proto bylo na případné změny upozorňováno i v průběhu následujícího textu, na který tak lze beze zbytku odkázat.

³³ Například předražek, který umožní zvýšit výnos dražby i nad nejvyšší dosažené podání nebo elektronické provádění dražby, což zase umožní účast většího okruhu lidí v dražbě a tím i zvýší potenciální šanci na navýšení nejvyššího podání na nejvyšší možnou míru.

³⁴ Například zavedením povinnosti zaslat povinnému předžalobní výzvu nebo povinnost spojování exekucí, což může mít, např. v případě množství typově stejných pokut od stejného věřitele – typicky Dopravního podniku - pro povinného citelný finanční význam.

³⁵ K této úpravě zákonodárce přistoupil jako k reakci na známý případ „prodeje“ Karlova mostu.

2. Úvodní poznámky

2.1. Platná právní úprava - přehled

Výkon rozhodnutí, a ve velké míře i exekuční řízení³⁶, upravuje velmi rozsáhle zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Jde o základní předpis, který používají soudy pro nařízení výkonu rozhodnutí. Tento předpis byl již od doby počátku své účinnosti mnohokrát novelizován, přičemž nejdůležitější novelou v poslední době je bez pochyby z. č. 396/2012 Sb., účinný od 1.1.2013, který kromě jiného zasáhl i do znění ustanovení týkajících se prodeje nemovitostí³⁷ a přinesl jak zpřesnění některých zavedených institutů, tak i instituty zcela nové³⁸.

Jak již bylo uvedeno výše, soudní exekutor při výkonu exekučního řízení subsidiárně běžně používá ustanovení OSŘ jakožto zákona subsidiárního k předpisu speciálnímu, a to k z. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). To potvrdil i Nejvyšší soud ve svém stanovisku: „Občanský soudní řád má tedy vůči exekučnímu řádu povahu předpisu subsidiárního. (...) Má-li však být současně – v obecné rovině – aplikován občanský soudní řád, musí být výklad exekučního řádu podáván tak, aby s občanským soudním řádem byl navzájem slučitelný. (...) Tam, kde exekuční řád (výslovně) na konkrétní otázku neodpovídá, je tím přiléhavé dát přednost úpravě zakotvené v občanském soudním řádu před názorem, že i bez toho je daná úprava exekučního řádu úplná (a použitelnost občanského soudního řádu vyloučena).”³⁹

Pominout zde nelze také zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí. Tento zákon upravuje postup soudů, soudních exekutorů, správců daně a orgánů veřejné správy při provádění exekucí v případě, jsou-li exekucemi nařízenými soudem, správcem daně

³⁶ díky odkazu § 52 odst. 1 EŘ

³⁷ § 321 - § 337h OSŘ

³⁸ k tomuto tématu blíže viz. kap. I.1 Historický exkurz

³⁹ stanovisko Nejvyššího soudu ČR k výkladu zákona č. 120/2001 Sb. ze dne 15.2.2006, sp. zn. Cpjn 200/2005

nebo orgánem veřejné správy nebo zahájenými u soudního exekutora souběžně postiženy tytéž věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty.⁴⁰

Krom výše uvedených zákonů se však soudní exekutor opírá o ještě další podzákonné právní předpisy, které sice nemohou být přímo označeny jako prameny exekucí, avšak pro úplnost je třeba zmínit alespoň ty nejdůležitější.

Jako první je beze sporu třeba jmenovat vyhlášku č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištěné odpovědnosti za škody způsobené exekutorem. Z této vyhlášky, jak již její název napovídá, vyplývá odměna soudního exekutora za provedenou exekuci, včetně výpočtu náhrady hotových výdajů a náhrady za ztrátu času a další odměny za činnosti soudního exekutora. Dále je třeba uvést vyhlášku č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekucí a další činnosti. Tato vyhláška je pro soudního exekutora zvlášť významná v tom ohledu, že specifikuje postup a provádění konkrétních institutů⁴¹. Vyhláška č. 329/2008 Sb., o centrální evidenci exekucí by se mohla dnes, po zavedení nového Rejstříku zahájených exekucí⁴², zdát jako nadbytečná. S ohledem na množství zahájených a dosud neukončených exekucí podle úpravy účinné do 31.12.2012, tedy před zavedením Rejstříku zahájených exekucí, a s odkazem na přechodná ustanovení EŘ však bylo nutné zde tuto vyhlášku také uvést.

Výčet zákonů a podzákonných právních předpisů relevantních pro provádění exekuce není výše uvedeným v žádném případě vyčerpán. Soud, respektive soudní exekutor při své běžné činnosti využívá i mnohé další předpisy, mezi nejdůležitější se však řadí výše uvedené a další zde, s ohledem na téma této práce, není nyní třeba uvádět.

⁴⁰ § 1 z. č. 119/2001, ze dne 22.2.2001, kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí

⁴¹ Například jde o protokol, jeho náležitosti a podepisování, dále jde součinnost třetích osob, upraveno je i doručování a také je zde částečně upravena dražba nemovitosti provedená elektronicky.

⁴² zavedená do EŘ poslední novelou EŘ, konkrétně ustanovením § 35a a násl.

2.2. Předpoklady vymáhání dluhu

Základními předpoklady pro vymáhání dluhu povinného soudem i soudním exekutorem jsou samozřejmě existence samotného dluhu povinného, který je nalézacím soudem přiznaný v pravomocném a vykonatelném rozhodnutí, resp. exekučním titulu. Dalším předpokladem je usnesení⁴³ o nařízení výkonu rozhodnutí, resp. usnesení o nařízení exekuce (od 1.1.2013⁴⁴ pak pověření soudního exekutora provedením exekuce). Soud, resp. soudní exekutor musí vždy pečlivě zvažovat, zda je dluh povinného dostatečně vysoký, aby bylo možné užít ten daný způsob provedení výkonu rozhodnutí, resp. exekuce⁴⁵. Pro řízení vykonávací i exekuční platí zásada přiměřenosti: „Výkon rozhodnutí může být nařízen pouze v rozsahu vymáhaného plnění (§ 263 OSŘ), resp. v rozsahu nižším, pokud jej tak navrhl oprávněný. (...) Exekuce, stejně jako výkon rozhodnutí, musí probíhat v souladu se zásadou přiměřenosti (§ 58 EŘ).“⁴⁶

„Výkon rozhodnutí může být nařízen, jen když oprávněný označí nemovitost, jejíž prodej navrhuje, a jestliže listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře doloží, že nemovitost je ve vlastnictví povinného.“⁴⁷ Podobné platí i o exekuci.⁴⁸ Základním rozdílem výkonu rozhodnutí od exekuce v této otázce však je skutečnost, že při výkonu rozhodnutí je to oprávněný, kdo je povinen vlastnické právo k nemovitosti osvědčit a to ke dni zahájení řízení, tedy ke dni podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí⁴⁹. K takovému osvědčení bude zpravidla docházet výpisem z katastru nemovitostí,

⁴³ Při výkonu rozhodnutí, resp. v exekučním řízení, se vždy rozhoduje usnesením (§ 254 OSŘ).

⁴⁴ od poslední novely EŘ

⁴⁵ Např. právě prodej nemovitosti je až jedním z nejzazších možností, jak dluh povinného vymoci a v případě nižšího dluhu není užití tohoto způsobu vymození dluhu vůbec přípustné. (I když soudní exekutoři běžně a rádi přistupují k vydání exekučního příkazu na prodej nemovitosti, jde spíše o „pojistku“, která má mít donucovací charakter a k samotné dražbě nemovitosti v porovnání s množstvím exekučních příkazů nedochází tak často.)

⁴⁶ Winterová, A. a kolektiv: Civilní právo procesní. Linde Praha. 2011. str. 477

⁴⁷ § 335 OSŘ

⁴⁸ § 66 EŘ

⁴⁹ § 335a OSŘ

nicméně za přijatelnou bude uznána jakákoliv listina vydána či ověřena státním orgánem⁵⁰. Příslušný soud je volbou oprávněného vázán a nesmí užít jiný způsob provedení⁵¹. Pokud by byl výkon rozhodnutí nařízen a povinný by nebyl vlastníkem označené nemovitosti, řízení by nemohlo dále probíhat. Povinný by poté podal odvolání (ve kterém by prokázal, že nemovitost není v jeho vlastnictví) nebo návrh na zastavení řízení (podle ustanovení § 268 odst. 1 písm. h⁵² OSŘ nebo podle ustanovení § 268 odst. 1 písm. f⁵³ OSŘ). Oprávněný může po zjištění, že povinný není vlastníkem nemovitosti, na niž byl nařízen výkon rozhodnutí, navrhnout zastavení výkonu rozhodnutí (podle ustanovení § 268 odst. 1 písm. c⁵⁴ OSŘ).

V případě exekuce soudní exekutor po zvážení výše dluhu povinného ve spojení s výsledkem součinností a šetření, které provedl, sám rozhodne o užití toho způsobu provedení exekuce, který není zjevně nepřiměřený a který nejrychleji povede k vymození dostatečné finanční částky k uhrazení dluhu povinného⁵⁵, a to aniž by oprávněný musel osvědčovat vlastnické právo povinného k nemovitosti. Kromě rychlosti řízení má tedy pro oprávněného exekuční řízení i tu výhodu, že nemusí sám pátrat po majetku, po zaměstnavateli či bankovních účtech povinného, nýbrž exekutor sám aktivně vyhledává a volí tu nejvýhodnější cestu pro vymození dluhu povinného. Soudní exekutor tímto snímá odpovědnost z oprávněného za navržení způsobu vymáhání pohledávky, což se z pohledu oprávněného zdá více než výhodné, neboť oprávněný

⁵⁰ Například rozhodnutí soudu či osvědčení o vydržení prokázané notářskou listinou.

⁵¹ k volbě způsobu provedení výkonu rozhodnutí blíže viz. kap. II. 2.3 Způsoby provedení výkonu rozhodnutí a exekuce.

⁵² „výkon rozhodnutí je nepřipustný, protože je tu jiný důvod, pro který rozhodnutí nelze vykonat“

⁵³ „(...) bylo pravomocně rozhodnuto, že výkon rozhodnutí postihuje majetek, k němuž má někdo právo nepřipouštějící výkon rozhodnutí“

⁵⁴ „zastavení výkonu řízení navrhl ten, kdo navrhl jeho nařízení“

⁵⁵ Pro úplnost je třeba doplnit, že exekuce může být prováděna jedním nebo i několika způsoby provedení exekuce dle uvážení soudního exekutora. Postupné využití různých způsobů provedení exekuce v závislosti na úspěšnosti předchozích způsobů je samozřejmě také přípustné.

pochoitelně nemá stejný přístup k informacím, jako soudní exekutor⁵⁶.

2.3. Nemovitost

S ohledem na zaměření této práce na prodej nemovitostí je nutné přesně vymezit, co to nemovitost vlastně je. Obecně jsou nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.⁵⁷ Podle OSŘ je definice poněkud užší, když se nemovitostmi při výkonu rozhodnutí jejich prodejem rozumí nemovité věci a byty nebo nebytové prostory ve vlastnictví podle zvláštního zákona.⁵⁸ Tímto zvláštním zákonem je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů).

Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.⁵⁹ Stavbou je nemovitost spojená se zemí pevným základem. Okamžik vzniku stavby jako samostatné věci již judikoval Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku: „Pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku, v němž se již vytvořila i vlastnická práva ke stavbě, jsou pro takto vytvořenou oblast vlastnických vztahů veškeré další stavební práce bezvýznamné, i když náklady

⁵⁶ k pravomocem soudního exekutora blíže viz. kap. I.2.5 Poskytnutí součinnosti exekutorovi/některé pravomoce soudního exekutora.

⁵⁷ § 119 odst. 2 OZ

⁵⁸ § 335 OSŘ

⁵⁹ § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

na ně mnohonásobně převyšší náklady již vynaložené. Vše, co v důsledku přístavby, přestavby jiné stavební změny nebo dokončovacích prací tak ke stavbě přiroste, stává se její součástí a vlastnický náleží tomu, komu patřila stavba jako věc v okamžiku svého vzniku.“⁶⁰ V současné právní úpravě je přípustné stavbu jako samostatnou věc převést na třetí osobu, protože stavba nyní není součástí pozemku⁶¹. Nový občanský zákoník⁶² však ve svém § 506 odst. 1 znovuzavádí zásadu *Superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě), čímž bude napříště zabráněno převedení stavby bez současného převedení pozemku, se kterým je spojena pevným základem. V praxi to bude znamenat automatickou dražbu stavby včetně pozemku, na kterém se tato stavba nachází. Nedomnívám se však, že z pohledu dražeb dojde k nějakým komplikacím či problémům, neboť již dnes jsou stavby prodávány zpravidla zároveň s pozemkem, a tak se tato změna v dražbách ani nemusí výrazněji projevit.

Podle znění OSŘ se nemovitostí rozumí taktéž byty a nebytové prostory. Jak již bylo uvedeno výše, definici a úpravu týkající se bytů a nebytových prostor je možné nalézt ve speciálním zákoně. Bytem je zde rozuměna místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, nebytovým prostorem pak místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení⁶³. Byty a nebytové prostory nejsou věcmi v právním smyslu. Zákon je označuje za způsobilý „předmět občanskoprávních vztahů“, to platí i tehdy, jsou-li ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů. „Pro účely výkonu rozhodnutí se byty a nebytové prostory, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, považují za nemovitost.“⁶⁴ V praxi se bude v dražbě dražit byt (může být i s příslušenstvím), dále spoluvlastnický podíl na společných

⁶⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.2.2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000

⁶¹ § 120 odst. 2 OZ

⁶² zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinnost je prozatím plánována od 1.1.2014

⁶³ § 2 písm. b) a § 2 písm. c) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)

⁶⁴ Drápal. L, Bureš. J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 2486

částech domu a zpravidla i spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém se stavba, v níž je byt umístěn, nachází. Spoluvlastnický podíl na pozemku by nemusel být s bytem zároveň dražen v případě, kdy by pozemek nebyl ve vlastnictví majitele či majitelů stavby. Tento problém však s účinností nového občanského zákoníku⁶⁵ také odpadne a spoluvlastnický podíl na pozemku tak bude automaticky dražen spolu s bytem a spoluvlastnickým podílem na společných částech domu.

Exekuční příkaz prodejem nemovitosti postihuje nemovitost, její součásti a příslušenství. „Výslovné ustanovení zákona o tom, že nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje na nemovitosti i s jejími součástmi (§335a odst. 2 OSŘ), koresponduje s ustanovením hmotného práva.“⁶⁶ Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.⁶⁷ (Znehodnocením nemovitosti se rozumí nejenom snížení její peněžní hodnoty, ale i ztráta nebo snížení možností využití nemovitosti k původnímu účelu nebo zhoršení vzhledu.⁶⁸) Součástí věci tedy nikdy nebude samostatnou věcí v právním smyslu. Vždy bude následovat a sdílet osud s věcí, ke které náleží, což znamená, že vždy přejde na vydražitele s vydraženou nemovitostí. Mohlo by se tedy zdát, že v návrhu na prodej určité nemovitosti, nemusí být součástí věci označena. Domnívám se však, že k odstranění případných pozdějších pochybností, zda došlo k převodu nemovitosti i se všemi součástmi, je nanejvýš vhodné toto řádné označení všech součástí nemovitosti nepodcenit a vše řádně popsat. Součástí pozemku jsou podle soudní praxe i některé venkovní úpravy, zejména opěrné zdi, dlažby, ohrady, květinová jezírka, zahradní vodovody a přípojky podobného provedení, ploty o výšce menší než 100 cm. Také např. terasa, vytvořená venkovní úpravou zpevněním povrchu pozemku je podle soudní praxe součástí pozemku, a nikoliv samostatnou stavbou. Pokud jde o trvalé porosty pozemku (stromy, keře atd.), tvoří součástí pozemku; vlastník pozemku je i vlastníkem trvalých

⁶⁵ zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinnost je prozatím plánována od 1.1.2014

⁶⁶ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 478

⁶⁷ § 120 odst. 1 OZ

⁶⁸ Dápal, L. Bureš, J. a kol. Občanský soudní řád. Komentář. II. díl. Praha: C.H.BECK, 2009. s. 2493

porostů, které na něm vyrostly⁶⁹. Příslušenstvím věci je věc, která náleží vlastníkově věci hlavní a je určena k tomu, aby byla s věcí hlavní používána. Příslušenství věci může být samostatně prodáno, resp. může být k němu převedeno vlastnické právo, aniž by bylo nutné převést vlastnické právo zároveň i k věci hlavní. V praxi je tedy nanejvýš vhodné spolu s nemovitostí, jejíž prodej se navrhuje, přesně označit i její příslušenství. (Výjimkou je příslušenství bytu, kterým mohou být vedlejší místnosti a prostory, které slouží k tomu, aby byly s bytem užívány, které však nemohou být samostatným předmětem občanskoprávních sporů.). Podle definice OZ jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.⁷⁰ Podle usnesení Nejvyššího soudu jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány a to vedlejší místnosti nacházející se v bytě, jako je např. předsíň, komora, koupelna, jednak prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna, apod.⁷¹

„Na nižší úrovni je velmi důležité třídění nemovitostí na takové, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, a takové, které se neevidují.“⁷² Z pohledu exekuce se však do nemovitostí, které jsou (mohou být) postižitelné exekucí, zařazují jak pozemky, tak i budovy, kterým jsou v katastru nemovitostí přidělována popisná a evidenční čísla, dále budovy, kterým se popisná a evidenční čísla v katastru nemovitostí nepřidělují a nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na témže pozemku a nakonec i byty a nebytové prostory.

Pro úplný výčet relevantního dělení věcí je třeba zmínit i nemovitosti z exekuce vyloučené. „Exekucí nemohou být postiženy věci, jejichž prodej je podle zvláštních předpisů zakázán“⁷³,

⁶⁹ Jak vyplývá z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.1.2010, sp. zn. 20 Cdo 4526/2007.

⁷⁰ § 121 odst 2 OZ

⁷¹ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.12.2005, sp. zn. 26 Cdo 623/2005

⁷² Hendrych, D. & kolektiv. Právní slovník. 3. vydání. C.H.BECK, 2009

⁷³ Např. z. č. 100/2004 Sb., o ochraně druhů volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin regulováním obchodu s nimi a dalších opatřeních k ochraně těchto druhů a o změně některých zákonů (zákon o obchodování s ohroženými druhy), nebo nařízení Rady (ES) č. 338/97

nebo které podle zvláštních předpisů výkonu rozhodnutí nepodléhají“⁷⁴, dále věci, které povinný nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny nebo k plnění svých pracovních úkolů, jakož i jiných věcí, jejichž prodej by byl v rozporu s morálními pravidly.⁷⁵ Určující jsou konkrétní osobní, sociální a zdravotní poměry povinného. V případě podnikatele jde o věci, které nezbytně nutně potřebuje k výkonu své podnikatelské činnosti; to neplatí, vázne-li na těchto věcech zástavní právo a jde-li o vymožení pohledávky oprávněného, která je tímto zástavním právem zajištěna.⁷⁶ Z usnesení Nejvyššího soudu vyplývá, že: „K výkonu své podnikatelské činnosti (vymezené předmětem podnikání) nezbytně nutně potřebuje povinný, který je podnikatelem (§ 322 odst. 3 o. s. ř.), jen takové věci, které mu - alespoň v minimálním rozsahu - umožní pokračovat v podnikání. Případné obtíže povinného spojené s podnikáním v prodané nemovitosti nebo jiném objektu zde nejsou z hlediska ustanovení § 322 odst. 3 o. s. ř. významné.“⁷⁷ Nezbytně nutné potřebě je tedy nutno rozumět tak, že povinnému musí být zachován ten majetek, který mu alespoň v minimálním rozsahu umožní nadále provozovat podnikatelskou činnost a nezpůsobí jeho likvidaci.)

Dalšími věcmi, které nelze v exekuci prodejem movitých věcí prodat jsou příslušenství nemovitosti, originály nebo rozmnoženiny děl chráněné autorským právem povinného, které povinný dosud neprodal nebo jinak k nim nepřevodl vlastnické právo, peněžní prostředky uložené na zvláštním vázaném účtu a státní dluhopisy vedené na samostatném účtu u České národní banky, ve Středisku cenných papírů nebo v centrálním depozitáři⁷⁸ nebo finanční kolaterál.

o ochraně druhů volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin regulováním obchodu s nimi.

⁷⁴ § 321 odst. 1 OSŘ

⁷⁵ § 322 odst. 2 OSŘ

⁷⁶ § 322 odst. 3 OSŘ

⁷⁷ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.6.2002, sp. zn. 20 Cdo 1766/2001

⁷⁸ podle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů

2.4. Závazky v rámci a mimo SJM

Exekuce prodejem nemovitosti je obecně nařizována, je-li nemovitost ve vlastnictví jediného vlastníka. Zákon však pamatuje i na situace, kdy je nemovitost v SJM a nebo je-li v podílovém spoluvlastnictví.

Situace, týkající se poměrně komplikované problematiky závazků v rámci a mimo SJM, doznala po poslední novele EŘ změn, proto bude nutné věnovat pozornost této úpravě zvláště ve stavu před účinnosti této novely a po ní.

Úprava EŘ před poslední novelou vytvářela tři možné varianty. Základní a nejjednodušší variantou byla situace, kdy závazky vzniklé jen jednomu z manželů před uzavřením manželství nespadaly do SJM a bylo je možné uspokojit pouze z výhradního majetku, popřípadě z osobních nároků, tohoto manžela. Další variantou byla situace, kdy závazky vznikly jen jednomu z manželů, ovšem za trvání manželství. Takové závazky netvořily součást SJM, ale bylo je možné uspokojit jak z výhradního majetku manžela, tak i z majetku v SJM. (Za majetek patřící do společného jmění povinného a jeho manžela se pro účely exekuce považuje také majetek, který netvoří součást společného jmění manželů jen proto, že byl smlouvou zúžen zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů nebo že byl smlouvou vyhrazen vznik společného jmění ke dni zániku manželství.⁷⁹). Poslední a pro soudní exekutory z pohledu snadnosti vymožení nejzajímavější variantou byla situace, kdy závazky vznikly oběma manželům za trvání manželství. Tyto závazky pak tvořily součást SJM a bylo je možné uspokojit právě z majetku v SJM. Pokud by však žádný takový majetek neexistoval, nebylo by možné závazky uspokojit z majetku ve výhradním vlastnictví jednoho z manželů.

Úprava této problematiky po poslední novele se dotkla právě poslední varianty z výše uvedených. EŘ nově stanoví, že: „Výkon rozhodnutí srážkami ze mzdy nebo jiného příjmu manžela povinného, přikázáním pohledávky manžela povinného z účtu u peněžního ústavu, přikázáním jiné peněžité pohledávky manžela povinného nebo postižením jiných majetkových práv manžela povinného lze

⁷⁹ § 42 odst. 1 EŘ

nařídít tehdy, jde-li o vydobytí závazku, který patří do společného jmění manželů.“⁸⁰ V takovém případě je nutné přesně rozlišovat, které závazky patří do SJM. „O závazek v SJM nepůjde především tehdy, jde-li o závazek týkající se majetku, který náleží výhradně jednomu z manželů, a závazek, jehož rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, který převzal jeden z nich bez souhlasu druhého (§ 143 odst. 1 písm. b) *in fine* ObčZ). O závazek v SJM nepůjde ani tehdy, bude-li takový závazek vyloučen smlouvou (§ 143a ObčZ) nebo rozhodnutím soudu (148 ObčZ), neboť nejde o majetek, u něž je zúžení SJM pro účely výkonu rozhodnutí vyloučeno v § 262a odst. 1, 2 OSŘ, ale o závazek, kde hmotněprávní možnost zúžení nemá stanoveny žádné procesní důsledky. Nepůjde-li o závazek v SJM, nebude možná aplikace nových způsobů výkonu rozhodnutí proti manželovi povinného dle § 262a odst. 3 OSŘ.“⁸¹ Z výše uvedeného lze tedy dovodit, že půjde-li o závazek v SJM bude samozřejmě aplikace nových způsobů výkonu rozhodnutí dle § 262a odst. 3 OSŘ možná. Manžel povinného se tak stane účastníkem řízení také tehdy, jsou-li k vydobytí závazků v SJM postiženy majetkové hodnoty manžela povinného.⁸² Protože se manžel takto stal účastníkem řízení, domnívám se, že mu jako jiným účastníkům také náleží právo k podání návrhu na zastavení exekuce.

Pro úplnost je třeba zmínit poslední změnu v této oblasti, kdy zákon nově soudnímu exekutorovi výslovně ukládá povinnost posoudit zjištěné skutečnosti a učinit z nich adekvátní závěry s přihlédnutím k tomu, co v řízení vyšlo najevo.⁸³ Soudní exekutor tak již nemůže vycházet bez dalšího z nevyvratitelné právní domněnky, že není-li prokázán opak, má se za to, že majetek nabytý a závazky vzniklé za trvání manželství tvoří SJM.⁸⁴

⁸⁰ § 262a OSŘ

⁸¹ Korbel. F, Prudíková. D, Velké změny exekučního práva od 1. ledna 2013. Právní rozhledy 1/2013. s. 1

⁸² § 255 odst. 3 OSŘ

⁸³ § 42 odst. 3 EŘ

⁸⁴ § 144 OZ

2.5. Poskytnutí součinnosti exekutorovi/některé pravomoce soudního exekutora

„Zjištění exekucí postižitelných majetkových hodnot je základním předpokladem úspěchu exekuce, tj. uspokojení vymáhaného plnění. K tomu má soudní exekutor celou řadu oprávnění ve vztahu k třetím osobám, u kterých se předpokládá, že informace o majetku mohou mít.“⁸⁵ Právo na poskytnutí součinnosti třetích osob v sobě obsahuje povinnost poskytnutí součinnosti těchto třetích osob, a to i přes jejich případnou povinnost mlčenlivosti. Exekutor musí v písemné žádosti o poskytnutí bezodkladné součinnosti pouze prokázat oprávnění exekuci provést. Třetí osoby nejsou (zatím) oprávněny si za poskytnutou součinnost účtovat jakékoliv poplatky, i když se v poslední době začínají objevovat názory, že by i soudní exekutoři měli za poskytnutí součinnosti platit určitý poplatek. V případě bank může jít o značné množství žádostí o poskytnutí součinnosti týdně a tak se není čemu divit, že se snaží o změnu této úpravy. „Povinnost třetích osob poskytnout soudnímu exekutorovi součinnost bezplatně neznamená, že tyto osoby nemají právo na náhradu hotových výdajů, o němž rozhoduje exekutor usnesením, proti němuž není odvolání přípustné. Náhradu hotových výdajů platí stát.“⁸⁶ Například bankám plyne právo na úhradu věcných nákladů přímo ze zákona.⁸⁷ Osoby, které jsou povinny poskytnout soudnímu exekutorovi součinnost, zákon vyjmenovává v § 33 EŘ.⁸⁸ V případě, že třetí subjekt neposkytne soudnímu exekutorovi bez zbytečného odkladu požadovanou součinnost, jsou soudní exekutor a oprávněný oprávnění požadovat případnou škodu, která jim mohla vzniknout. „Způsobil-li škodu nesplněním této povinnosti státní orgán, právnická či fyzická osoba při výkonu veřejné správy, která jim byla

⁸⁵ Winterová, A. a kolektiv: Civilní právo procesní. Linde Praha. 2011. s.451

⁸⁶ stanovisko Nejvyššího soudu ČR k výkladu zákona č. 120/2001 Sb. ze dne 15.2.2006, sp. zn. CpjN 200/2005

⁸⁷ § 38 odst. 5 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách

⁸⁸ Jistě nejčastěji je vyžadováno poskytnutí součinnosti bank (bez ohledu na bankovní tajemství) a zdravotních pojišťoven, nicméně součinnost jsou mimo jiné povinny poskytnout například i soudy, notáři, Policie České republiky, orgány státní správy a samosprávy, provozovatel poštovních služeb, poskytovatelé služeb elektronických komunikací, vydavatelé tisku, dopravci a mnozí jiní.

svěřena, nebo územní samosprávný celek při výkonu státní správy, který na něj byl přenesen zákonem nebo při výkonu samosprávy, postupuje se podle zvláštního právního předpisu.“⁸⁹ Tímto zvláštním právním předpisem je zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.⁹⁰ V případě třetích osob jim může exekutor uložit pořádkovou pokutu.⁹¹ Tato pokuta může být až ve výši 50 000 Kč a lze ji ukládat i opakovaně. Pokuta je ukládána usnesením, proti kterému je samozřejmě přípustné odvolání, které ovšem nemá odkladný účinek.

„Jedním z nejpodstatnějších podkladů pro efektivní vyřízení exekuce je i získání údajů z Centrálního registru evidence obyvatel.“⁹² Až do novely EŘ zákonem č. 53/2004 Sb., kterým byl do EŘ vložen § 33a, vyřizovalo žádosti o poskytnutí součinnosti Ministerstvo vnitra i s mnohaměsíčními průtahy. Při tak ohromném množství žádostí však logicky docházelo na straně Ministerstva vnitra ke značnému zahlcení příslušného aparátu, na straně exekutorů zase docházelo ke zvyšování nákladů exekuce a ke značnému prodlužování exekučního řízení. Díky možnosti nahlédnout do Centrální evidence obyvatel a získání tak aktuálních informací o povinných a dalších osobách došlo ke značnému zrychlení a zefektivnění činnosti exekutorů.

Kromě centrální evidence obyvatel má soudní exekutor přístup i do jiných registrů. Ministerstvo financí například poskytuje soudním exekutorům prostřednictvím Exekutorské komory ČR dálkový přístup do Centrální evidence stavebního spojení fyzických osob.⁹³ Toto ustanovení umožňuje soudnímu exekutorovi získat informace o případném stavebním spojení povinného a také informaci, u které stavební spořitelny povinný toto spojení má. Ministerstvo financí poskytuje soudním exekutorům přístup

⁸⁹ § 34 odst. 2 EŘ

⁹⁰ zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

⁹¹ § 34 odst. 4 EŘ

⁹² Kasíková, M. Kučera, Z. Plášil, V. Šimka, K. Jirmannová M. Hubáček, J. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. C.H.BECK, 2007. s. 83

⁹³ § 33b EŘ

i do Centrální evidence penzijního připojištění se státním příspěvkem.⁹⁴

Po poslední novele EŘ poskytuje Ministerstvo financí soudním exekutorům nově i dálkový přístup do Centrální evidence penzijního spoření. Pro soudní exekutory novinkou je však povinnost k dotazu připojit i důvod k podání žádosti. Už vedení exekuce je však dostatečným důvodem pro sdělení takových informací, a proto žádost soudního exekutora žádné jiné („další“) odůvodnění obsahovat nemusí. V případě nesdělení tohoto důvodu, resp. označení exekuce, je Ministerstvo financí oprávněno poskytnutí údajů odepřít.

Další novinkou poslední novely EŘ je povinnost poskytnutí součinnosti Českou správou sociálního zabezpečení, konkrétně poskytnutím údajů z registru pojištěnců o příjemcích dávek důchodového pojištění.

A konečně poslední novela EŘ zavedla do EŘ i nový institut-Rejstřík zahájených exekucí.⁹⁵ Jde o nový rejstřík, který ovšem do jisté míry velmi připomíná dosavadní Centrální evidenci exekucí.⁹⁶ Původním záměrem zákonodárce bylo zavedení seznamu, kam budou soudní exekutoři ještě před započtením provádění tyto exekuce registrovat. Opodstatněním pro takový seznam měla být uvažovaná změna, kdy soudy neměly v počáteční fázi do exekuce vůbec zasahovat. V průběhu schvalování novely však byl nakonec jako kompromis začleněn § 43a EŘ, kterým byla exekučnímu soudu ponechána pravomoc (povinnost) přezkoumat exekuční návrh ještě před tím, než pověří soudního exekutora provedením exekuce.

Rejstřík zahájených exekucí je tedy dnes neveřejný seznam všech exekucí zahájených od 1.1.2013, do nějž mají přístup pouze soudy a Exekutorská komora ČR, resp. soudní exekutoři. Díky tomuto rejstříku může oprávněná osoba v okamžiku zjistit, zda nebyla na základě stejného exekučního titulu již dříve zahájena jiná exekuce. V případě podání elektronické žádosti o pověření soudního exekutora vedením exekuce (EŽOPEX) na příslušný exekuční soud

⁹⁴ § 33c EŘ

⁹⁵ §§ 35a, 35b EŘ

⁹⁶ upravená vyhláškou č. 329/2008 Sb., o Centrální evidenci exekucí; veřejnosti přístupná na webových stránkách <https://live.ceecr.cz/main.php>, ve které jsou exekuce vedeny od okamžiku, kdy bylo povinnému doručeno vyrozumění o zahájení exekuce a uplynula mu lhůta k dobrovolnému splnění exekuce podle § 46 odst. 6 EŘ

tento soud automaticky provede v Rejstříku zahájených exekucí lustraci a v případě pozitivního nálezu dá soudnímu exekutorovi pokyn návrh oprávněného zamítnout nebo odmítnout⁹⁷.

V praxi bude rejstřík zahájených exekucí využitelný nejenom v exekucích, ale i v insolvenční agendě nebo v agendě nezletilých (např. při určování výše výživného).

Na závěr je nutno dodat, že, stejně jako u všech osob oprávněných k takovým přístupům, i soudním exekutorům je přístup do evidencí podmíněn splněním jistých požadavků. „Soudní exekutoři, příp. pověření zaměstnanci exekutorských úřadů, jsou oprávněni zpracovávat či jinak nakládat s osobními údaji vedenými v informačních systémech, specifikovaných v ustanoveních § 33a až 33c, pouze v rozsahu jejich zákonného oprávnění a po povinném absolvování vstupního školení spojeného se zákonným poučením. Tato školení organizuje Exekutorská komora ČR prostřednictvím pověřených orgánů Ministerstva vnitra a Ministerstva financí.“⁹⁸

⁹⁷ § 43a odst. 6 EŘ

⁹⁸ Kasíková, M. Kučera, Z. Plášil, V. Šimka, K. Jirmannová M. Hubáček, J. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. C.H.BECK, 2007. s. 85

II. Procesní podmínky a průběh exekučního řízení

1. Podmínky exekučního řízení

Jako každé jiné řízení, i exekuční řízení předpokládá splnění určitých zákonem stanovených procesních podmínek. Těmito podmínkami⁹⁹ jsou:

- návrh na nařízení exekuce
- pravomoc soudu
- příslušnost soudu
- procesní způsobilost a způsobilost být účastníkem řízení
- průkaz plné moci
- překážka věci zahájené nebo rozsouzené

1.1. Návrh oprávněného na nařízení exekuce (žádost oprávněného o pověření soudního exekutora provedením exekuce), resp. návrh na nařízení výkonu rozhodnutí

„Návrh na nařízení exekuce je základní a prvořadou procesní podmínkou pro její nařízení.“¹⁰⁰ Exekuční řízení i řízení o výkonu rozhodnutí je tedy řízením návrhovým¹⁰¹. To znamená, že soud, resp. soudní exekutor, nemůže zahájit exekuční řízení bez návrhu (žádosti) oprávněného nebo toho, kdo prokáže, že na něj přešlo nebo bylo převedeno právo z exekučního titulu¹⁰² a zároveň v řízení nesmí být pokračováno proti vůli oprávněného (Jedinou výjimkou je výkon rozhodnutí o výchově nezletilých dětí, o styku rodičů, prarodičů a sourozenců s nezletilým a o navrácení nezletilého dítěte,

⁹⁹ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 9

¹⁰⁰ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 130

¹⁰¹ tzv. dispoziční zásada

¹⁰² § 37 odst. 1 EŘ

kde se obecná ustanovení výkonu rozhodnutí¹⁰³ nepoužijí. Protože jde o zvláštní druh výkonu rozhodnutí, který není předmětem této práce, není třeba se jím zde dále zabývat.)

Vzhledem k tomu, že v této úpravě exekučního řízení došlo po poslední novele EŘ ke změnám, je třeba věnovat pozornost rozdílům stavu před účinností novely a po ní zvlášť.

Podle úpravy EŘ účinné do 31.12.2012 (tedy před poslední novelou EŘ) musí být v návrhu na nařízení exekuce označen exekutor, který má být pověřen provedením exekuce, s uvedením jeho sídla. Z návrhu musí být dále patrné, kdo ho činí, které věci se týká a co sleduje, a musí být podepsán a datován. Kromě toho musí návrh na nařízení exekuce obsahovat jméno, příjmení a bydliště účastníků nebo obchodní firmu nebo název, sídlo a identifikační číslo, přesné označení exekučního titulu, uvedení povinnosti, která má být exekucí vymožena, a údaj o tom, zda, popřípadě v jakém rozsahu povinný vymáhanou povinnost splnil, popřípadě označení důkazů, kterých se oprávněný dovolává.¹⁰⁴ K návrhu bylo vždy třeba připojit originál nebo úředně ověřenou kopii exekučního titulu s vyznačenou doložkou vykonatelnosti nebo stejnopis notářského zápisu nebo exekutorského zápisu, také s vyznačenou doložkou vykonatelnosti. Jedinou výjimkou, kdy oprávněný nemusel ke svému návrhu přikládat originál exekučního titulu, byla situace, kdy svůj návrh podával u toho soudu, který sám exekuční titul vydal. V takovém případě k návrhu stačilo přiložit prostou kopii exekučního titulu. V případě, kdy návrh oprávněného neobsahoval všechny požadované náležitosti, nebo byl nesrozumitelný či nejasný, soudní exekutor byl povinen oprávněného do 15 dnů vyzvat k opravě či doplnění a stanovil mu k tomu potřebnou lhůtu. Dále oprávněného poučil, jakým způsobem je třeba opravu či doplnění provést a poučil jej i o následcích neopravení či nedoplnění návrhu. Pokud nebyl návrh řádně opraven či doplněn (anebo k návrhu nebyl přiložen řádný exekuční titul), exekuční soud řízení zastavil.¹⁰⁵

Po poslední novele EŘ se dikce zákona příliš neměnila. Nově však zákon dbá na povinnost oprávněného přesně označit místo

¹⁰³ konkrétně jde o § 252 – 269 OSŘ

¹⁰⁴ § 38 odst. 1 EŘ, ve znění před poslední novelou EŘ

¹⁰⁵ § 39 EŘ

pobytu povinného – cizince na území České republiky podle druhu pobytu cizince. V ostatním výčet povinných údajů uvedených v žádosti o pověření soudního exekutora zůstává stejný. Jako nová se však objevuje povinnost vždy připojit k žádosti o pověření soudního exekutora originál nebo úředně ověřenou kopii exekučního titulu včetně vyznačení doložky vykonatelnosti nebo stejnopis notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. (Vzhledem k omezení pravomoci soudních exekutorů zákon již neumožňuje soudním exekutorům sepisování exekutorských zápisů o dohodách ze závazkového právního vztahu, v nichž soudní exekutor svolil, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí nebo exekuce, jestliže povinnost nebyla splněna řádně a včas.¹⁰⁶) Nadále tedy již není možné předložit pouhou prostou kopii exekučního titulu, i kdyby byl soudem, který bude o žádosti o pověření soudního exekutora rozhodovat, stejný soud, jako ten, který exekuční titul vydal. Co se týká neúplných, nesrozumitelných či neurčitých návrhů, lze odkázat na výše uvedenou úpravu ve znění před účinností poslední novely EŘ s upozorněním na nové dělení, kdy, není-li v určené lhůtě návrh řádně opraven nebo doplněn a v řízení nelze pro tento nedostatek pokračovat nebo není-li přiložen exekuční titul nebo osvědčení o vykonatelnosti exekučního titulu, exekutor usnesením exekuční návrh odmítne.¹⁰⁷ Jestliže nejsou splněny všechny zákonem stanovené předpoklady pro vedení exekuce a exekuční návrh nebude odmítnut, exekutor exekuční návrh usnesením nejpozději ve lhůtě podle § 44 odst. 1 EŘ zamítne.¹⁰⁸ Oprávnění soudního exekutora návrh zamítnout či odmítnout je v EŘ velkou změnou. Exekuční soud mu k tomu dá závazný pokyn, který je „pouhým“ přípisem, a není tak proti němu možné odvolání.

Po poslední novele EŘ se nově objevila nejistota, zda v případě, kdy dá exekuční soud soudnímu exekutorovi pokyn k zamítnutí či odmítnutí návrhu a oprávněný svůj návrh dodatečně a ještě před rozhodnutím soudního exekutora opraví či doplní, je třeba na pokynu soudu nadále trvat či zda je možné soudního exekutora vedením exekuce pověřit. Současná situace je nyní velmi

¹⁰⁶ k srovnání § 78 ve znění do 31.12.2012 a ve znění po 1.1.2013

¹⁰⁷ § 39 odst. 2 EŘ

¹⁰⁸ § 39 odst. 3 EŘ

nejistá a v takovém případě záleží na konkrétním soudu, jestli bude na svém závazném pokynu trvat, či ustoupí a soudního exekutora vedením exekuce přeci jen pověří. Podle mého názoru by bylo správné na jednou vydaném pokynu trvat neboť v případě vydání vícero pokynů (pokud by pověření či pokyn obsahovaly chyby, není třeba je opravovat žádným rozhodnutím, ale s ohledem na povahu přípisu stačí vydat nové -opravené- pověření či pokyn) by mohlo dojít ke zmatení situace i účastníků řízení. Oprávněnému také nic nebrání, aby podal svůj návrh znovu, tentokrát již perfektní a úplný, čímž dosáhne požadovaného výsledku, tedy pověření soudního exekutora vedením exekuce.

Stejně jako řízení exekuční, je i řízení o výkonu rozhodnutí řízením návrhovým, a tak i zde platí, že výkon rozhodnutí lze nařídít pouze na návrh oprávněného. Návrh na nařízení výkonu rozhodnutí musí kromě obecných náležitostí dle § 42 odst. 4 a § 79 odst. 1 OSŘ obsahovat i další údaje, kterými jsou „(...) rodné číslo povinného, je-li mu (oprávněnému) známo. V návrhu na výkon rozhodnutí ukládajícího zaplacení peněžité částky uvede oprávněný, jakým způsobem má být výkon rozhodnutí proveden. Navrhuje-li oprávněný výkon rozhodnutí srážkami ze mzdy, označí v návrhu toho, vůči komu má povinný nárok na mzdu (plátce mzdy). Navrhuje-li oprávněný výkon rozhodnutí příkazáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu, označí v návrhu peněžní ústav a číslo účtu nebo jiný jedinečný identifikátor¹⁰⁹, z něhož má být pohledávka odepsána; označí-li oprávněný více účtů povinného u téhož peněžního ústavu, uvede také pořadí, v jakém z nich má být pohledávka odepsána. Navrhuje-li oprávněný výkon rozhodnutí příkazáním jiné peněžité pohledávky, označí v návrhu osobu, vůči které má povinný pohledávku (dlužník povinného), a uvede důvod pohledávky.“¹¹⁰ Na oprávněného jsou v řízení o výkonu rozhodnutí, v porovnání s exekučním řízením, kladeny mnohem větší požadavky týkající se znalostí o majetkových poměrech povinného. Protože oprávněný nemá právo požadovat součinnosti jako soud nebo soudní

¹⁰⁹ § 2 odst. 3 písm. i) zákona č. 284/2009 Sb., o platebním styku.

¹¹⁰ § 261 odst. 1 OSŘ

exekutor¹¹¹ a musí již v návrhu navrhnout konkrétní způsob provedení exekuce, oprávnění využívají výkon rozhodnutí pro vymození svých pohledávek mnohem méně často, než exekuční řízení.

K návrhu na výkon rozhodnutí musí oprávněný připojit vykonatelný stejnopis rozhodnutí¹¹². Na rozdíl od exekučního řízení však zde stále platí výjimka, kdy: „Stejnopis rozhodnutí není třeba připojit, jestliže se návrh na výkon rozhodnutí podává u soudu, který o věci rozhodoval jako soud prvního stupně.“¹¹³ Pokud však má výkon rozhodnutí nařídit jiný soud, než ten, který vydal exekuční titul a pokud ani přes výzvu soudu není tento exekuční titul předložen (a nepodaří-li se potřebné údaje zjistit jinak), soud návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zamítne.

1.2. Pravomoc a příslušnost soudu

Pravomoc spočívá v oprávnění příslušného orgánu vykonávat veřejnou moc v oblasti své působnosti zákonem stanovenými právními prostředky.¹¹⁴ Soud může pravomoc zkoumat, a o ní rozhodovat, v jakékoli fázi řízení, nejpozději však do pravomocného skončení řízení. Pokud nedostatek pravomoci účastníci nenamítají a ani soud nemá o své pravomoci pochybnost, soud bude nadále v řízení pokračovat, aniž by bylo třeba vydávat rozhodnutí o soudní pravomoci.

„Soudní pravomoc pro výkon rozhodnutí je vymezena povahou rozhodnutí, o jejichž výkon má jít a která jsou podrobněji určena v ustanovení § 274 OSŘ. Nespadá-li věc do pravomoci soudů nebo má-li předcházet jiné řízení, soud postoupí věc po právní moci usnesení o zastavení řízení, příslušnému orgánu; právní účinky spojené s podáním na zahájení řízení zůstávají přitom zachovány

¹¹¹ blíže viz. kap. I.2.5 Poskytnutí součinnosti exekutorovi/některé pravomoci soudního exekutora

¹¹² o doložce vykonatelnosti na exekučním titulu blíže viz. kap. II.1.1 Návrh oprávněného na nařízení exekuce (žádost oprávněného o pověření soudního exekutora provedením exekuce), resp. návrh na nařízení výkonu rozhodnutí

¹¹³ § 261 odst. 2, 3. věta OSŘ

¹¹⁴ Hendrych, D. & kolektiv. Právní slovník. 3. vydání. C.H.BECK, 2009

(§ 104 odst. 1 OSŘ)¹¹⁵ Pokud tedy o věci rozhodl soud, do jehož pravomoci takové rozhodnutí nespadá, je toto rozhodnutí absolutně neúčinné a nezávazné. Při výkonu rozhodnutí je pak exekuční soud povinen takové rozhodnutí zkoumat *ex officio* a případně výkon rozhodnutí podle takového rozhodnutí nenařídít.

Na druhou stranu při nařízení exekuce není exekuční soud oprávněn posuzovat pravomoc orgánu k vydání takového rozhodnutí a exekuci bez problému nařídí.

„Příslušnost v civilním řízení je vymezení okruhu působnosti mezi soudy navzájem. Rozlišuje se funkční příslušnost, místní příslušnost a věcná příslušnost.“¹¹⁶

Věcně příslušné soudy jsou pro nařízení výkonu rozhodnutí i pro exekuci soudy okresní¹¹⁷ a to i v případě, že nalézacím soudem byl jako soud prvního stupně soud krajský. V případě, kdy by měl okresní nebo krajský soud za to, že není věcně příslušný, předloží věc se zprávou o tom svému nadřízenému vrchnímu soudu podle § 104a OSŘ, který o věcné příslušnosti rozhodne. V případě výkonu rozhodnutí či exekuce je však obtížné si představit, že by mohl být návrh podán věcně nepříslušnému soudu, a proto je výše uvedené spíše hypotetickým doplněním.

Každý soud je povinen zkoumat, zda je místně příslušný, ještě před tím, než začne jednat ve věci samé, resp. před pověřením soudního exekutora vedením exekuce¹¹⁸. V případě, kdy by soud nabyl dojmu, že není místně příslušný, postoupí věc usnesením jinému, místně příslušnému, soudu. Pakliže tento soud, jemuž byla věc postoupena, s postoupením nesouhlasí, předloží ji i se zprávou svému nadřízenému soudu, který o postoupení závazně (i pro soud, který věc původně postoupil) rozhodne.¹¹⁹ Soud však musí vždy pečlivě dbát na to, aby nedošlo ke zmaření účelu výkonu rozhodnutí. Proto se usnesení o věcné a místní příslušnosti doručují povinnému

¹¹⁵ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 11

¹¹⁶ Hendrych, D., & kolektiv. Právnícký slovník. 3. vydání. C.H.BECK, 2009

¹¹⁷ § 9 odst. 1 OSŘ, § 45 odst. 1 EŘ

¹¹⁸ místní příslušnost u soudů na stejné úrovni (na stejném článku) soustavy vymezuje zákon č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích)

¹¹⁹ § 105 OSŘ

až spolu s usnesením, kterým se nařizuje výkon rozhodnutí či exekuce. (Jedinou výjimkou, kdy je dřívější doručení usnesení o věcné a místní příslušnosti povinnému možné je situace, kdy ke zmaření účelu výkonu rozhodnutí či exekuce dojít nemůže – např. jde-li o výkon rozhodnutí vyklizením nemovitosti, rozdělením společné nemovitosti nebo provedením prací a výkonů). *Prorogace*, tedy dohoda o změně místní příslušnosti jiného soudu, ovšem není ve věcech výkonu rozhodnutí ani v exekuci možná. Zásada *Perpetuatio fori*, tedy zásada, že pro určení věcné a místní příslušnosti jsou až do skončení řízení rozhodné okolnosti, které tu jsou v době jeho zahájení¹²⁰, tedy v okamžiku podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí, však platí i v řízení o výkonu rozhodnutí, i v exekuci.

Místní příslušnost soudu, který nařizuje výkon rozhodnutí, je možné rozdělit na obecnou a zvláštní. Obecná místní příslušnost stanoví, že není-li stanoveno jinak, je příslušný k nařízení a provedení výkonu rozhodnutí, k činnosti soudu před nařízením výkonu rozhodnutí a k prohlášení o majetku obecný soud povinného.¹²¹ Nemá-li povinný obecný soud nebo jeho obecný soud není v České republice, je k nařízení a provedení výkonu rozhodnutí příslušný soud, v jehož obvodu má povinný majetek; pokud však půjde o výkon rozhodnutí příkázáním pohledávky, bude situace odlišná. Příslušný pak bude obecný soud banky nebo jiného dlužníka povinného, popřípadě soud, v jehož obvodu má zahraniční dlužník povinného umístěn v České republice svůj podnik nebo organizační složku svého podniku.¹²² Z výše uvedené místní příslušnosti jsou však stanoveny výjimky, které jsou označeny jako místní příslušnost zvláštní. Místo obecného soudu pak bude vždy místně příslušný:

- soud, v jehož obvodu má nezletilý na základě dohody rodičů nebo rozhodnutí soudu, popřípadě jiných rozhodujících skutečností své bydliště, jde-li o výkon rozhodnutí pro vymožení výživného pro nezletilé dítě. Přenést po pravomocném nařízení výkonu rozhodnutí svou místní příslušnost na soud jiný pak lze jen

¹²⁰ § 11 odst. 1 OSŘ

¹²¹ § 252 odst. 1 OSŘ

¹²² § 252 odst. 2 OSŘ

ze závažných důvodů a pouze v případě že je to v zájmu nezletilého¹²³;

- soud, v jehož obvodu je podnik, nebo jeho část, jde-li o výkon rozhodnutí prodejem podniku, nebo jeho části¹²⁴;
- soud, v jehož obvodu je nemovitost, týká-li se výkon rozhodnutí nemovitosti, pokud není taková nemovitost součástí prodávaného podniku¹²⁵.

„Nemovitosti se výkon rozhodnutí týká ve smyslu § 252 odst. 4 písm. b) nejen tehdy, jde-li o prodej nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu na nemovitosti anebo nemovité zástavy, ale i tehdy, jedná-li se o vyklizení nemovitosti nebo její části (např. bytu), o rozdělení dosud společné nemovitosti nebo o zřízení soudcovského zástavního práva na nemovitosti. K výkonu rozhodnutí provedením prací a výkonů na nemovitosti (§ 350, 351 a 351a OSŘ) je místně příslušným obecný soud povinného.“¹²⁶

V případě exekučního řízení je místně příslušným exekučním soudem pro fyzickou osobu soud, v jehož obvodu má povinný místo svého trvalého pobytu, popřípadě místo pobytu na území České republiky (jde-li o povinného cizince). Je-li povinný právnickou osobou, je místně příslušným soud, v jehož obvodu má povinný sídlo. Nemá-li povinný, který je fyzickou osobou, v České republice místo trvalého pobytu nebo místo pobytu, nebo nemá-li povinný, který je právnickou osobou, sídlo v České republice, je místně příslušným soud, v jehož obvodu má povinný majetek.¹²⁷

„Majetkem se rozumí nejenom movitostí a nemovitostí, ale i pohledávky a jiná ocenitelná práva, jako např. obchodní podíl, ochranná známka a patent.“¹²⁸ „Skutečnost, zda povinný má exekučně postižitelný majetek na území České republiky, který by mohl být po nařízení exekuce soudním exekutorem zajištěn a zpeněžen, vyjde

¹²³ § 252 odst. 3 OSŘ

¹²⁴ § 252 odst. 4 písm. a) OSŘ

¹²⁵ § 252 odst. 4 písm. b) OSŘ

¹²⁶ Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kolektiv, Občanský soudní řád. Komentář. 7. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 1364

¹²⁷ § 45 odst. 2 EŘ

¹²⁸ Kasíková, M., Kučera, Z., Plášil, V., Šimka, K., Jirmanová M., Hubáček, J. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. C.H.BECK, 2010. 2. vydání. s. 192

najevo až činností soudem pověřeného soudního exekutora v rámci provádění exekuce. Exekuční soud proto před nařízením exekuce a pověřením exekutora jejím provedením nezjišťuje existenci majetku povinného.“¹²⁹ Vydání tohoto usnesení Nejvyššího soudu byl v podstatě pro soudy pokyn, že nemají zkoumat existenci a místo majetku povinných v ČR. Důvodem pro taková zjišťování byla snaha soudů určit, zda jsou, v mezních případech, místně příslušny věc skutečně řešit. S ohledem na skutečnost, že soudce je při rozhodování vázán pouze právními předpisy a mezinárodními smlouvami, však mnozí soudci dotazy na místo majetku povinného oprávněným stále pokládají a exekuční řízení poté i s odkazem na § 45 odst. 2 zastavují.

Před poslední novelou EŘ byl pro fyzickou osobu místně příslušný ten soud, v jehož obvodu se povinný zdržoval. Zdržoval-li se povinný na více místech, byly místně příslušnými všechny soudy, v jejichž obvodu povinný bydlel s úmyslem zdržovat se tam trvale. Pro soudy to znamenalo zdlouhavě zjišťovat na různých místech (bylo třeba požadovat součinnosti u poboček pošt či na místních odděleních policie ČR), kde se povinný opravdu zdržuje s úmyslem se tam zdržovat trvale a podle toho určit, který soud je místně příslušný. Současná úprava umožňuje soudům posoudit místní příslušnost čistě podle adresy trvalého pobytu uvedené v Centrální evidenci obyvatel, což značně ulehčuje soudům práci a výrazně šetří celkový čas exekučního řízení.

Pro úplnost je třeba připomenout rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ve kterém přesně rozlišil pojmy „bydliště“ a „trvalý pobyt“. „Bydlištěm fyzické osoby se rozumí obec, resp. městský obvod, v němž tato osoba bydlí s úmyslem se zde trvale zdržovat. Obsah pojmu „bydliště“ není totožný s obsahem pojmu „trvalý pobyt“, kterého užívají předpisy správního práva upravující evidenci obyvatel. Místo, kde se fyzická osoba (pouze) zdržuje, je místem, kde se tato osoba zdržuje bez úmyslu zdržovat se tam trvale. Fyzická osoba se může zdržovat nebo mít bydliště na více místech.“¹³⁰ Z uvedeného vyplývá, že místem trvalého pobytu bude

¹²⁹ usnesení Nejvyššího soudu ČR z 12.9.2012, sp. zn. 31 Nd 200/2012

¹³⁰ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 444/2004

adresa, kterou si fyzická osoba sama zvolí (ve vazbě na místo zaměstnání či ve vazbě na skutečnost, kde se vyskytuje se svou rodinou), nicméně tato adresa bude pouze jedna a bude zapsána v Centrální evidenci obyvatel ČR. „Občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je podle zvláštního právního předpisu určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci (viz § 10 odst. 1 zákona č. 133/2000 Sb.¹³¹).“¹³²

1.3. Procesní způsobilost a způsobilost být účastníkem řízení

Procesní způsobilost je způsobilost účastníka vykonávat v řízení práva a povinnosti samostatně, anebo prostřednictvím zvoleného zástupce.¹³³ Nedostatek této podmínky řízení je zhojitelný a lze jej odstranit. Plnou procesní způsobilost dosahují fyzické osoby dosažením zletilosti, tj. 18 let, anebo uzavřením manželství.¹³⁴ Procesní způsobilost nemají osoby, které jí byly rozhodnutím soudu zbaveny (nebo jimž byla procesní způsobilost omezena) a osoby nezletilé. V takovém případě za tyto osoby jedná opatrovník, zákonný zástupce nebo zvláštní zástupce (pokud by pro střet zájmů nemohl nezletilého zastupovat jeho zákonný zástupce). Právnícké osoby jsou procesně způsobilé od okamžiku vzniku až do okamžiku zániku. Nedostatek procesní způsobilosti u právnícké osoby může nastat jen ve výjimečných případech, a to jestliže neexistuje žádná osoba, která by za ni mohla jednat před soudem, je-li sporné, kdo vlastně takovou osobou je anebo mezi takovými oprávněnými osobami vznikají tak zásadní rozpory, že právnícká osoba nemůže řádně činit procesní úkony.

V exekčním řízení bylo dříve běžnou praxí ustanovování opatrovníka z řad zaměstnanců soudu. Šlo většinou o tajemníky,

¹³¹ o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)

¹³² Tomáš Rydval: Dvě praktické poznámky k „exekucím“: o náležitostech návrhu a místní příslušnosti soudu, [Bulletin advokacie 10/2008, s. 38]

¹³³ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006.

¹³⁴ § 8 zákona č. 40/1963 Sb., občanský zákoník

vyšší soudní úředníky či justiční čekatele. Ústavní soud se však proti této praxi postavil ve svém nálezu, když řekl: „Při ustanovení opatrovníka je třeba přísně vážit, aby nedošlo ke kolizi zájmů zástupce a zastoupeného. Nelze očekávat, že podřízený pracovník soudu jako opatrovník účastníka řízení ve věci řešené tímtéž soudem bude brojit proti postupu a rozhodnutí soudu.“¹³⁵ Na základě uvedeného nálezu se tedy dnes jako opatrovníci ve věci výkonu rozhodnutí a ve věci exekučního řízení ustanovují pravidelně advokáti, u nichž kolize zájmů zpravidla nehrozí.

Procesní způsobilost je nutné pečlivě rozlišovat od způsobilosti být účastníkem řízení (procesní subjektivita). Způsobilost být účastníkem řízení má ten, kdo má způsobilost mít práva a povinnosti; jinak jen ten, komu ji zákon přiznává.¹³⁶ Fyzickým osobám vzniká způsobilost být účastníkem řízení okamžikem narození. Tuto způsobilost má i *nasciturus* (dítě počaté), za předpokladu, narodí-li se živé.¹³⁷ Způsobilost být účastníkem řízení pak fyzické osobě zaniká její smrtí (resp. smrtí mozku) nebo jejím prohlášením za mrtvou. Právnickým osobám vzniká způsobilost být účastníkem řízení okamžikem zápisu do Obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku. Takovým jiným rejstříkem mohou být například rejstřík obecně prospěšných společností, nadační rejstřík nebo registr sdružení. Způsobilost být účastníkem řízení pak zaniká dnem výmazu z tohoto rejstříku. Způsobilost být účastníkem řízení pak může být i přiznaná zákonem těm osobám, které ji nemají. Takovými osobami jsou například správci daní ve věcech správy daní, státní zastupitelství, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže či správní orgán, který u soudu podal návrh na nařízení výkonu rozhodnutí podle § 105 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Způsobilost být účastníkem řízení je soud povinen zkoumat v řízení kdykoliv. „Nedostatek způsobilosti být účastníkem řízení je neodstranitelným nedostatkem podmínky řízení, pro který je třeba řízení zastavit (§ 104 odst. 1 OSŘ).“¹³⁸ Pokud došlo ke ztrátě

¹³⁵ náleze Ústavního soudu ze dne 31.3.2005, sp. zn. II. ÚS 629/04

¹³⁶ § 19 OSŘ

¹³⁷ § 7 OZ

¹³⁸ Bureš. J., Drápal. L., Krčmář. Z., a kolektiv, Občanský soudní řád. Komentář. 7. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 108

způsobilosti být účastníkem řízení právnické osoby před zahájením řízení a byl-li podán návrh na zrušení zápisu o jejím výmazu, je třeba vyčkat rozhodnutí o tomto návrhu, a proto soud zpravidla řízení podle § 109 odst. 1 písm. b) OSŘ přeruší. Podle rozhodnutí o návrhu na zrušení zápisu o výmazu právnické osoby následně rozhodne, zda bude třeba přistoupit k zastavení řízení podle § 104 odst. 1 OSŘ. Pokud právnická osoba ztratí způsobilost být účastníkem řízení až po zahájení řízení, soud podle § 107 odst. 3 OSŘ posoudí, zda je možné dále pokračovat s jejím procesním nástupcem. Pokud to povaha věci neumožňuje, soud řízení zastaví.

1.4. Průkaz plné moci

Krom výše uvedených způsobů zastupování účastníka řízení (prostřednictvím zákonného zástupce, zvláštního zástupce a opatrovníka) existuje ještě další a v exekčním řízení velmi hojně využívaná možnost ustanovit si „svého“ zástupce prostřednictvím plné moci. Každý, kdo v řízení vystupuje jako zástupce účastníka, popřípadě jako jeho další zástupce, musí své oprávnění doložit již při prvním úkonu, který ve věci učinil.¹³⁹ Nepředložení plné moci k návrhu je odstranitelnou překážkou řízení, kterou lze snadno zhojit. Většinou soud zasílá oprávněnému výzvu (přípis), aby plnou moc do spisu doplnil. (Některé prameny uvádějí, že je možné se s výzvou obrátit přímo na zástupce¹⁴⁰, nicméně já se domnívám, že to je nepřípustné, neboť tento zástupce dosud neprokázal, že je oprávněn zmocnitele zastupovat. Z toho důvodu mu není možné poskytovat žádné informace, ani takové, které by případně mohl z přípisu vyčíst – jako jméno a příjmení, datum narození, popř. rodné číslo a adresa oprávněného nebo povinného, výši vymáhané pohledávky atd.) Pokud je plná moc do spisu doplněna, dojde zpětně ke schválení všech úkonů, které zástupce v řízení učinil před podpisem plné moci. Dokud však není plná moc doplněna, soud nesmí ve věci podle § 104 odst. 2 OSŘ rozhodnout.

¹³⁹ § 32 odst. 1 OSŘ

¹⁴⁰ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006

Advokáti mají možnost tehdy, když dochází k zastupování jednoho oprávněného ve vícero typově stejných případech (typicky v řízení dopravních podniků proti černým pasažérům), u soudu uložit originál plné moci k zastupování oprávněného ve všech řízeních tohoto typu do tzv. „SPR“ seznamu. Soud pak takové plné moci přidělí unikátní číslo, pod kterým je možné tuto konkrétní plnou moc vždy najít. K návrhu pak již zástupce nemusí do budoucna plnou moc přikládat, stačí uvést pouhý odkaz na unikátní číslo, pod kterým je možné konkrétní plnou moc nalézt a soud pak již postupuje v řízení dále tak, jako by plná moc byla součástí spisu.

1.5. Překážka věci zahájené a rozsouzené

Překážka věci zahájené (neboli *litispendence*) je v obecné rovině překážkou zahájeného řízení, která brání tomu, aby v téže věci probíhalo současně řízení u téhož soudu; dojde-li k litispendenci, musí být později zahájené řízení usnesením zastaveno, pokud neskončí jinak, např. zpětvzetím žaloby.¹⁴¹ O litispendenci půjde i v případě, když u soudu bude probíhat řízení ve věci jiné a s různými žalobci, ale bude se týkat stejného předmětu řízení a téhož žalovaného. Pro překážku litispendence není významné, jakým způsobem bylo řízení zahájeno (na návrh nebo z úřední povinnosti) ani to, v jaké stádiu se konkurující se řízení nacházejí.

S účinností EŘ bylo nutno otázku litispendence řešit častěji než dříve, neboť kromě soudu nově mohou nucenou realizaci přiznaných plnění provádět i soudní exekutoři. Důležitým mezníkem vztahu soudního výkonu rozhodnutí a exekučního řízení je tedy okamžik vydání exekučního příkazu, kdy: „Samotnému nařízení exekuce podle § 44 odst. 2 exekučního řádu probíhající řízení o soudní výkon rozhodnutí podle občanského soudního řádu překážku věci zahájené nevytváří, jelikož pro posouzení věci z hlediska ustanovení § 83 o. s. ř. je určující teprve obsah exekučního příkazu; teprve jím totiž soudní exekutor určí, jakým způsobem bude exekuce

¹⁴¹ Hendrych, D. & kolektiv. Právnícký slovník. 3. vydání. C.H.BECK, 2009

provedena, takže teprve tehdy bude možno posoudit případnou totožnost způsobu postižení (soudním výkonem a exekucí) majetku povinného a totožnost předmětu, jehož se soudní výkon, resp. exekuce, bude týkat.“¹⁴²

Překážka věci pravomocně rozhodnuté (*rei iudicatae*) nastává tehdy, když by mělo být v dalším řízení znovu projednáváná stejná věc, o které však již bylo dříve pravomocně rozhodnuto. „Překážka *rei iudicatae* nastává, jestliže byl vydán exekuční příkaz i přesto, že mezi týmiž účastníky byl již k vymožení stejné pohledávky přiznané týmž exekučním titulem nařízen výkon rozhodnutí stejným způsobem, na který zní exekuční příkaz a postihující týž předmět výkonu. Ve smyslu tohoto usnesení jde o stejnou věc tehdy, jde-li v pozdějším řízení o tentýž nárok nebo stav, o němž již bylo v jiném řízení pravomocně rozhodnuto, a týká-li se stejného předmětu řízení a týchž osob.“¹⁴³ Pro úplnost je třeba uvést, že zamítnutí návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí nezakládá automaticky překážku *rei iudicatae* pro další řízení o novém návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí podle stejného exekučního titulu.

Obě překážky jsou uplatnitelné v řízení o výkonu rozhodnutí podle částí šesté OSŘ, i v exekučním řízení podle EŘ.

2. Průběh exekučního řízení

2.1. Zahájení exekučního řízení

Jak již bylo uvedeno výše, exekuční řízení je řízením návrhovým¹⁴⁴. Soud tedy nemůže nařídit výkon rozhodnutí ani exekuci bez výslovného návrhu oprávněného. Jinými slovy zahájení řízení *ex officio* zde nepřipadá v úvahu. V exekučním řízení

¹⁴² usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.9.2003, sp.zn. 20 Cdo 1481/2003, později mnohokrát citováno, naposledy v usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.5.2011, sp. zn. 20 Cdo 3250/2009

¹⁴³ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.9.2003, sp.zn. 20 Cdo 1751/2002, později mnohokrát citováno, naposledy v usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.8.2013, sp. zn. 20 Cdo 1683/2012

¹⁴⁴ viz. kapitola II.1.1 Návrh oprávněného na nařízení exekuce (žádost oprávněného o pověření soudního exekutora provedením exekuce), resp. návrh na nařízení výkonu rozhodnutí

došlo od 1.1.2009¹⁴⁵ ke změně týkající se doručení návrhů na nařízení exekuce. Od té doby jsou návrhy na nařízení exekuce doručovány přímo soudním exekutorům, namísto dosavadní praxe, kdy byly návrhy doručovány soudům. Exekuční řízení tedy bylo nově zahájeno dnem, kdy návrh na nařízení exekuce došel soudnímu exekutorovi. Touto novelou byla také fakticky přesunuta odpovědnost za odstranění vad návrhů ze soudů na soudní exekutory. Náležitosti návrhu již byly popsány v kapitole 2.1.1 a není tedy třeba se jim zde znovu podrobně věnovat.

K návrhu se všemi jeho povinnými náležitostmi je vždy třeba přiložit exekuční titul¹⁴⁶. Exekučním titulem je listina, vydaná k tomu oprávněným orgánem, v zákonné formě, a s uloženou povinností určité osobě nebo osobám ve stanovené době plnit nebo splnit. Aby mohla být podle exekučního titulu exekuce nařízena (resp. aby mohl být pověřen soudní exekutor provedením exekuce), musí být exekuční titul opatřen doložkou vykonatelnosti. Doložku vykonatelnosti vyznačuje orgán, který exekuční titul vydal nebo schválil, přímo na exekuční titul, výjimečně na připojenou listinu¹⁴⁷. Vyznačení doložky vykonatelnosti znamená faktickou vynutitelnost¹⁴⁸ exekučního titulu státní mocí.

Exekučním titulem v exekučním řízení jsou všechna rozhodnutí soudů v občanském soudním řízení, jestliže ukládají povinnost k plnění. Způsobilým exekučním titulem pak tedy jsou rozsudky, usnesení, platební rozkazy, elektronické platební rozkazy, evropské platební rozkazy a směnečné a šekové platební rozkazy.

„V občanskoprávním exekučním řízení lze vykonat i jiné tuzemské tituly než rozhodnutí vydaná v občanském soudním řízení,

¹⁴⁵ Novelou EŘ zákonem č. 286/2009 Sb.

¹⁴⁶ V podrobnostech týkajících se formy exekučního titulu - originálu či prosté kopie a výjimky - viz. kapitola II.1.1 Návrh oprávněného na nařízení exekuce (žádost oprávněného o pověření soudního exekutora provedením exekuce), resp. návrh na nařízení výkonu rozhodnutí

¹⁴⁷ Např. zdravotní pojišťovny občas vyznačují doložku vykonatelnosti k výkazu nedoplatků nebo k platebnímu výměru na samostatném (připojeném) listu.

¹⁴⁸ Tedy povinnost dát (*dare*), konat (*facere*), zdržet se (*omittere*) nebo strpět (*pati*).

a to za podmínek uvedených v § 274 a § 275 OSŘ popřípadě stanovených zvláštními právními předpisy.“¹⁴⁹

Tituly pro výkon rozhodnutí podle OSŘ¹⁵⁰ jsou:

- vykonatelná rozhodnutí soudů a jiných orgánů činných v trestním řízení, pokud přiznávají právo nebo postihují majetek;
- vykonatelná rozhodnutí soudů ve správním soudnictví;
- vykonatelná rozhodnutí rozhodčích komisí a smírů jimi schválených;
- vykonatelná rozhodnutí státních notářství a dohod jimi schválených;
- notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti sepsané podle zvláštního zákona¹⁵¹;
- vykonatelná rozhodnutí a jiné exekuční tituly orgánů veřejné moci;
- rozhodnutí orgánů Evropských společenství;
- jiná vykonatelná rozhodnutí, schválené smíry a listiny, jejichž soudní výkon připouští zákon.

U cizozemských exekučních titulů je třeba vždy pečlivě rozlišovat, zda se postupuje podle předpisů Evropských společenství, podle vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejíž ratifikaci dal souhlas Parlament ČR a již je ČR také vázána anebo zda jde o titul, na nějž se tyto předpisy nebo smlouvy nevztahují. Pokud jde o předpisy Evropských společenství, bude nutné postupovat podle zákona o mezinárodním právu soukromém a procesním¹⁵², v ostatních případech je třeba postupovat podle dvoustranné či vícestranné mezinárodní smlouvy (a pokud taková smlouva neexistuje, pak se užijí ustanovení § 63 až § 66 zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním). Pokud by však byl evropský exekuční titul potvrzen příslušným

¹⁴⁹ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009, s. 2068

¹⁵⁰ § 274 OSŘ

¹⁵¹ § 71a až § 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

¹⁵² § 68a až 68c zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, platný jen do 31.12.2013

orgánem členského státu EU¹⁵³, exekuční soud nařídí a provede výkon rozhodnutí (nebo exekuci) podle českého práva, aniž by bylo třeba provést další zvláštní uznávací řízení.

S ohledem na podobnost výkonu rozhodnutí a exekučního řízení jsou i výčty exekučních titulů téměř shodné. Přesto je výčet exekučních titulů v exekučním řízení užší, protože exekucí podle EŘ nelze vymáhat rozhodnutí, týkající se výchovy nezletilých dětí, dále řízení o navrácení nezletilého dítěte ve věcech mezinárodního únosu dětí a konečně rozhodnutí (resp. předběžná opatření), kterými bylo rozhodnuto o vykázaní ze společného obydlí a nenavazování kontaktů s oprávněným.

Tituly pro exekuční řízení podle EŘ¹⁵⁴ tedy jsou:

- vykonatelná rozhodnutí soudu nebo soudního exekutora, pokud přiznávají právo, zavazují k povinnosti nebo postihují majetek,
- vykonatelná rozhodnutí soudu a jiného orgánu činného v trestním řízení, pokud přiznávají právo nebo postihují majetek,
- vykonatelné rozhodčí nálezy,
- notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti sepsané podle zvláštního právního předpisu,
- vykonatelná rozhodnutí a jiné exekuční tituly orgánu veřejné moci,
- jiná vykonatelná rozhodnutí a schválené smíry a listiny, jejichž výkon připouští zákon.

Poslední novela EŘ nepřinesla do výčtu exekučních titulů exekučního řízení téměř žádné změny. Jedinou změnou je zrušení exekučního titulu exekutorského zápisu podle § 78 písm. a) EŘ, když po 1.1.2013 nadále již soudní exekutoři nejsou oprávněni sepisovat exekutorské zápisy se svolením k vykonatelnosti. Podle důvodové zprávy k poslední novele EŘ je důvodem pro takové

¹⁵³ ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 805/2004, ze dne 21.4.2004, kterým se zavádí evropský exekuční titul pro nesporné nároky či ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 861/2007, ze dne 11.7.2007, kterým se zavádí evropské řízení o drobných nárocích

¹⁵⁴ § 40 EŘ

omezení pravomocí soudního exekutora především principiální rozdělení jednotlivých činností v oblasti práva mezi stávající právní povolání. „Hlavní činností advokátů by mělo být poskytování právní pomoci, notáři by se měli kromě svého působení v dědickém řízení především soustředit na sepisování veřejných listin a soudní exekutoři by se měli věnovat zejména nucenému výkonu rozhodnutí. Protože exekutorský zápis se svolením k vykonatelnosti je veřejnou listinou, lze mít za to, že by jeho sepisování mělo být ponecháno ve výlučné působnosti notářů.“¹⁵⁵ Vzhledem k velikému počtu stále probíhajících (resp. „dobíhajících“) řízení ještě podle úpravy EŘ účinné do 31.12.2012 je však nutné tento exekuční titul vést v patrnosti právě pro případ, kdy by bylo exekuční řízení zahájeno (a tedy i vedeno) podle úpravy předchozí.

2.2. Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce (Pověření soudního exekutora vedením exekuce)

Rozdílů mezi výkonem rozhodnutí a exekucí by bylo možné nalézt více, nicméně v tento okamžik je třeba poukázat na rozdílné pořadí, jak za sebou přichází výběr způsobu provedení výkonu rozhodnutí, resp. exekuce a nařízení výkonu rozhodnutí, resp. nařízení exekuce (pověření k provedení exekuce). V případě exekuce je to soudní exekutor, kdo rozhoduje o způsobu provedení exekuce. K takovému rozhodnutí však potřebuje, aby již exekuce byla zahájena (aby byl pověřen vedením této exekuce). Z toho důvodu by bylo možné samotné nařízení exekuce (pověření soudního exekutora) postavit časově před rozhodnutí o způsobech provedení této exekuce. V případě výkonu rozhodnutí však na první místo musí přijít rozhodnutí oprávněného o způsobu provádění výkonu rozhodnutí. Až po takovém rozhodnutí může oprávněný podat návrh na nařízení výkonu rozhodnutí, ve kterém však vybraný způsob provedení výkonu rozhodnutí musí uvést. Z uvedeného vyplývá, že pořadí následujících dvou kapitol by bylo možné obrátit. V této

¹⁵⁵ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 537/0, na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ze dne 9.11.2011

práci byl zvolen pohled (pořadí) exekuce a způsob provedení tedy je zařazen až za nařízení výkonu rozhodnutí, resp. exekuce.

V případě, že soud dospěje k názoru, že návrh oprávněného na nařízení výkonu rozhodnutí (nebo návrh na nařízení exekuce, resp. návrh na pověření soudního exekutora) obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti a jsou k němu přiloženy všechny potřebné přílohy¹⁵⁶, vydá soud usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí. V exekučním řízení zahájeném do účinnosti poslední novely EŘ jde o usnesení o nařízení exekuce. Všechna rozhodnutí, která jsou soudem vydávána v rámci výkonu rozhodnutí¹⁵⁷, resp. exekuce (ale pouze v řízeních zahájených do 31.12.2012) jsou vždy ve formě usnesení. To samozřejmě platí u soudu prvního stupně, ale i u následujících soudů odvolacích či dovolacích, popř. u soudu, který bude řešit žalobu pro zmatečnost. Vyhotovené usnesení se pak doručuje účastníkům řízení nebo dalším zúčastněným osobám. Jedinou výjimkou, kdy se usnesení nemusí doručovat účastníkům řízení je takové usnesení, kterým se upravuje vedení řízení a další průběh řízení jeho doručení účastníkům řízení a dalším zúčastněným osobám nevyžaduje.

Po poslední novele EŘ bude soud vydávat namísto usnesení o nařízení exekuce „pouhé“ pověření soudního exekutora vedením exekuce. Náležitosti tohoto pověření¹⁵⁸ jsou téměř totožné s náležitostmi bývalého usnesení o nařízení exekuce. Změnou však je forma rozhodnutí- pověření je totiž pouhým přípisem. Protože nejde o soudní rozhodnutí, není třeba jej doručovat účastníkům řízení a také není proti němu možné podat žádný opravný prostředek¹⁵⁹.

Účastníky exekučního řízení obecně jsou oprávněný a povinný, popř. manžel povinného, jsou-li postiženy věci nebo práva patřící do SJM.¹⁶⁰ Dalšími účastníky mohou být i jiné osoby, např. navrhovatel výkonu rozhodnutí o výchově nezletilého dítěte,

¹⁵⁶ Obligatorně exekuční titul s vyznačenou doložkou vykonatelnosti, nicméně často se vyskytují i další přílohy jako plná moc právního zástupce oprávněného, nebo smlouva o postoupení pohledávek s příslušnými přílohami atp.

¹⁵⁷ tzn. v části šesté OSŘ

¹⁵⁸ § 43a odst. 4 EŘ

¹⁵⁹ § 43a odst. 5 EŘ

¹⁶⁰ § 255 OSŘ, § 36 EŘ (před účinností poslední novely EŘ)

nebo v určitých fázích plátcí mzdy, dražitelé, věřitelé povinného, spoluvlastníci prodávané věci a další osoby.

Účastníky exekučního řízení i řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti jsou ve fázi nařízení výkonu rozhodnutí oprávněný, další oprávněný a povinný. V případě, že je postihovaná nemovitost v SJM, pak je účastníkem řízení až do právní moci příklepu i manžel povinného. Případný spoluvlastník postihované nemovitosti je účastníkem řízení až (pouze) ve fázi dražby, v níž má k nemovitosti předkupní právo.

Na rozdíl od výkonu rozhodnutí je v exekučním řízení možné jak společenství účastníků aktivní (vystupující na straně oprávněné), tak i pasivní (vystupující na straně povinné), v případě „(...) pokud je toto společenství založené exekučním titulem, které přiznává právo nebo ukládá povinnost více účastníkům“¹⁶¹. V případě pasivní solidarity tato solidarita pro všechny dlužníky zaniká splněním celého dluhu jedním dlužníkem (pokud byla povinnost plnit uložena více povinným společně a nerozdílně) anebo zaniká splněním dluhu jedním dlužníkem právě a pouze tomuto dlužníkovi (pokud byla povinnost plnit uložena dělitelným plněním). Společenství účastníků je možné při vymáhání peněžitého i nepeněžitého plnění. Proto je důležité, aby v usnesení o nařízení exekuce byl vždy uveden rozsah, za který povinní splněním povinnosti (dluhu) odpovídají.

Aktivní i pasivní legitimace vyplývá přímo z exekučního titulu. Pokud však od okamžiku vydání exekučního titulu do podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí, nebo exekuce (resp. žádosti o pověření soudního exekutora provedením exekuce) došlo k přechodu či převodu práv či povinností, bude nutné rozhodovat o procesním nástupnictví dle ustanovení § 256 OSŘ¹⁶², resp. § 36 odst. 3 EŘ. „K přechodu práv a povinností dochází univerzální sukcesí (např. děděním podle § 460 až 484 ObčZ, zrušením obchodní společnosti bez likvidace, přechází-li její jmění na právního nástupce) nebo singulární sukcesí, která může nastat na základě

¹⁶¹ Kasíková, M. Kučera, Z. Plášil, V. Šimka, K. Jirmanová M. Hubáček, J. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. 2. vydání. C.H.BECK, 2010. s. 114

¹⁶² OSŘ sice výslovně nehovoří o převodu práv či povinností z exekučního titulu, nicméně ustáleným výkladem OSŘ bylo dovozeno, že ustanovení § 256 OSŘ zahrnuje i převod práv a povinností.

právního úkonu (např. postoupením pohledávky podle § 524 až 530 ObčZ, převzetím dluhu podle § 531 a 532 ObčZ, smlouvou o převodu vlastnického práva k věci, při přeměnách obchodních společností a družstev) nebo ze zákona (srov. např. § 33 zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě), § 45d odst. 1 a § 102 zákon č. 94/1963 Sb., o rodině).“¹⁶³ Pokud dojde k sukcesi přímo ze zákona, předkládané listiny nemusí mít žádnou zvláštní formu ani nemusí být ověřovány. Je pouze potřebné, aby jimi oprávněný prokázal, že nastala zákonem předpokládaná skutečnost, která má za následek přechod práva. V ostatních případech musí být předkládané listiny vydané státním orgánem (typicky např. usnesením o dědictví), anebo na listině musí být podpisy úředně ověřeny. Soud na takových listinách pak zkoumá nejen její formu, ale i obsah. Z toho totiž musí přímo vyplývat, že došlo k převodu právě toho práva či povinnosti, který je uveden i v exekučním titulu. Odkaz na exekuční titul však není nutný. Pokud oprávněný nepředloží potřebnou listinu ani po výzvě soudu, soud návrh oprávněného zamítne.

Zákon pamatuje i na situace, kdy by došlo k přechodu nebo převodu práva či povinnosti na jinou osobu až po zahájení řízení. V takovém případě je třeba postupovat podle § 107 a § 107a OSŘ. (V exekučním řízení se otázky procesního nástupnictví posoudí přiměřeně podle OSŘ.)

„Ustanovení § 107 OSŘ je třeba uplatnit tam, kde dojde u účastníka ke ztrátě jeho způsobilosti být účastníkem řízení (smrtí či zánikem společnosti), a je proto třeba rozhodnout, s kým bude v řízení pokračováno.“¹⁶⁴ Pokud by neexistoval nikdo, s kým by bylo možné dále v řízení pokračovat (účastník nemá právního nástupce nebo pokud bylo vymáhané právo vázáno na osobu dlužníka), muselo by být (před nařízením exekuce) exekuční řízení zastaveno podle § 107 odst. 5 OSŘ anebo (po nařízením exekuce) by tato exekuce musela být zastavena podle § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ. A protože

¹⁶³ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009, s. 2113

¹⁶⁴ Kasíková, M. Kučera, Z. Plášil, V. Šimka, K. Jirmanová M. Hubáček, J. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. 2. vydání. C.H.BECK, 2010. s. 119

tímto rozhodnutím bude řízení skončeno, v usnesení nesmí chybět výrok o náhradě nákladů řízení.

„Postup podle § 107a OSŘ přichází v úvahu tam, kde dojde k přechodu či převodu práva v důsledku univerzální nebo singulární sukcese, aniž dosavadní oprávněný ztratil způsobilost být účastníkem řízení.“¹⁶⁵ Na rozdíl od postupu dle § 107 OSŘ (kde je možné, resp. nutné, toto rozhodnutí učinit i bez návrhu, pokud se soud či soudní exekutor dozví, že nastaly skutečnosti zásadní pro takové rozhodnutí), při postupu dle § 107a OSŘ je povinností oprávněného, aby navrhl vstoupení jiného účastníka na jeho místo. V návrhu musí účastník označit právní skutečnost, která měla za následek převod nebo přechod práva či povinnosti, dále uvést, kdy k ní došlo, uvést rozsah, v jakém má nabyvatel práva či povinnosti vstoupit do řízení na místo dosavadního oprávněného a musí označit toho, kdo má nastoupit na jeho místo. K tomuto návrhu je třeba připojit souhlas nově vstupujícího oprávněného se vstoupením do řízení a prohlášení, že tento nově vstupující oprávněný přijímá stav řízení, který je tu v době jeho vstupu do řízení. Pokud by oprávněný takový návrh nepodal ani přes poučení soudu, soud by (ještě před rozhodnutím o nařízení exekuce) návrh oprávněného na nařízení exekuce zamítl, resp. (po nařízení exekuce) exekuci zastavil. O návrhu rozhodne soud usnesením, proti němuž je odvolání přípustné.

V souvislosti s nařízením výkonu rozhodnutí, resp. exekuce je nutné ještě věnovat pozornost dvěma speciálním institutům, kterými jsou Inhibitorium a Arestatorium.

Inhibitorium¹⁶⁶ je „soudní zákaz, podle něhož od okamžiku doručení usnesení o nařízení exekuce dlužníkovi, povinný nesmí, až do výše exekucí vymáhané pohledávky a jejího příslušenství, s pohledávkou nakládat.“¹⁶⁷ Podstatou tohoto institutu je zamezit povinnému zbavit se či znehodnotit svůj majetek (a zároveň i majetek spadající do SJM) a tím fakticky provedení výkonu

¹⁶⁵ Kasíková, M. Kučera, Z. Plášil, V. Šimka, K. Jirmanová M. Hubáček, J. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. 2. vydání. C.H.BECK, 2010. s. 120

¹⁶⁶ § 44a odst. 1 EŘ

¹⁶⁷ Hendrych, D. & kolektiv. Právnícký slovník. 3. vydání. C.H.BECK, 2009

rozhodnutí či exekuce zmařit. V případě neuposlechnutí tohoto zákazu jsou veškeré takové úkony povinného považovány za relativně neplatné¹⁶⁸. Inhibitorium nemusí nezbytně dopadat na celý majetek povinného, pokud zbylý majetek zjevně a nepochybně dostačuje k uspokojení pohledávky a povinný o vynětí určité části majetku výslovně požádá. S písemným souhlasem oprávněného, exekutora a všech přihlášených věřitelů může povinný za účelem splnění vymáhaných nároků takto zatížený (ale jinou exekucí nepostižený) majetek zpeněžit, a to nejméně za cenu obvyklou, zjištěnou znaleckým posudkem. Inhibitorium se však logicky neuplatní vůči státu, neboť je nemyslitelné, že by se stát zbavoval svého majetku, aby vyloučil úspěch oprávněného v exekuci. Naopak by takové omezení vedlo ke komplikacím a chaosu organizačních složek státu.

Arrestatorium je „soudní zákaz směřující k dlužníkovi povinného, který od okamžiku, kdy mu bylo doručeno usnesení o výkonu rozhodnutí, nesmí vyplatit povinnému jeho pohledávku, provést na ni započtení nebo s ní jinak nakládat.“¹⁶⁹ Dlužníci povinného jsou v tomto případě nejčastěji banky nebo plátce mzdy a stávají se tak v určité části účastníky řízení.

2.3. Způsoby provedení výkonu rozhodnutí a exekuce

Rozhodnutí o způsobu provedení výkonu rozhodnutí a exekuce se velmi odlišují především v tom, kdo toto rozhodnutí činí a v jaké fázi řízení tak činí. Volba také bude záležet na okolnosti, zda jde o výkon rozhodnutí či o exekuční řízení a zda jde o plnění peněžité či nepeněžité.

Jak již bylo uvedeno výše, v případě výkonu rozhodnutí je to oprávněný, kdo rozhodne, jakým způsobem má být výkon rozhodnutí proveden. „Oprávněný může v jednom návrhu požadovat výkon více titulů. Navrhuje-li oprávněný nařízení výkonu rozhodnutí pro stejnou peněžitou pohledávku v jediném návrhu vícero způsoby,

¹⁶⁸ Sankce relativní neplatnosti úkonů byla do EŘ zavedena až novelou č. 286/2009 Sb. Do té doby byla sankcí neplatnost absolutní.

¹⁶⁹ Hendrych, D., & kolektiv. Právní slovník. 3. vydání. C.H.BECK, 2009

soud vyloučí jednotlivé věci (charakterizované různými způsoby výkonu) k samostatnému řízení.“¹⁷⁰ Požaduje-li oprávněný nařízení výkonu rozhodnutí pro peněžitá plnění, musí již v návrhu specifikovat, jakým způsobem má být výkon rozhodnutí proveden. Na výběr má z následujících možností:

- srážky ze mzdy
- příkázání pohledávky
- prodejem movitých věcí a nemovitostí
- zřízením soudcovského zástavního práva k nemovitostem
- správou nemovitosti (po poslední novele OSŘ)
- postižením podniku (po poslední novele OSŘ)

Z výše uvedeného výčtu je zřejmé, že poslední novela OSŘ „přidává“ dvě další (nové) možnosti způsobu provedení výkonu rozhodnutí. Naopak způsob příkazu k výplatě z účtu u peněžního ústavu byl touto novelou zrušen.

Požaduje-li oprávněný nařízení výkonu rozhodnutí pro nepeněžitá plnění, je způsob vymození dán exekučním titulem. Možnými způsoby pro provedení výkonu rozhodnutí (ale i exekuce) jsou:

- vyklizení
- odebrání věci
- rozdělení společné věci
- provedení prací a výkonů

Volba způsobu provedení výkonu rozhodnutí pro peněžitá plnění je pro soud závazná, nicméně existuje možnost korigování tohoto rozhodnutí soudem v případě, kdy oprávněný navrhl k výkonu rozhodnutí několik způsobů zároveň, i když k uspokojení pohledávky stačí jen jeden z nich. V takovém případě soud s ohledem na zásadu přiměřenosti nařídí výkon rozhodnutí pouze jedním (tím nejvhodnějším) způsobem. Pokud by oprávněný zvolil způsob vyloženě nevhodný, soud může, po vyslechnutí oprávněného, nařídít výkon rozhodnutí jiným, vhodnějším, způsobem. Toto opatření existuje jako pojistka, aby se pro malé pohledávky nepostihovaly

¹⁷⁰ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009, s. 2156

nepřiměřeně velké hodnoty (např. aby se pro vymáhání dluhu z nezaplaceného jízdného neprodávala nemovitost povinného atp.), ale i naopak (např. aby se značný dluh nevymáhal po malých srážkách z minimální mzdy). Výslech, resp. vyjádření oprávněného pak má chránit jak samotného oprávněného, tak ale i povinného (např. před případným šikanózním vymáháním pohledávky).

Jak již bylo zmíněno výše, v exekučním řízení má oprávněný oproti výkonu rozhodnutí snazší postavení v tom smyslu, že nemusí určovat způsob provedení exekuce v návrhu na nařízení exekuce, resp. v žádosti o pověření soudního exekutora vedením exekuce. To hraje velikou roli při výběru nejvhodnějšího způsobu provedení exekuce, neboť soudní exekutor má ke zvážení nejvhodnějšího způsobu provedení exekuce mnohem více informací. V případě peněžitého plnění může soudní exekutor použít všechny způsoby provedení exekuce, které jsou jako samostatné způsoby výkonu rozhodnutí upraveny v OSŘ. „Jde-li o vymožení peněžitého plnění, provede se exekuce po právní moci usnesení o jejím nařízení způsoby uvedenými v § 59 odst. 1 EŘ. Na rozdíl od soudního výkonu rozhodnutí lze exekuci v jednom exekučním řízení provést více způsoby, popřípadě všemi zákonnými způsoby, a to současně nebo postupně, nepostačuje-li jeden z těchto způsobů k uspokojení oprávněného (§ 58 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb.)“¹⁷¹ Výčet všech způsobů v OSŘ a EŘ je tedy stejný krom dvou výjimek. Zřízení soudcovského zástavního práva k nemovitostem v exekučním řízení logicky nahrazuje zřízení exekutorského zástavního práva k nemovitostem. A úplnou novinkou EŘ, zavedenou do tohoto předpisu poslední novelou EŘ, je pozastavení řidičského oprávnění. Zákon stanoví, že soudní exekutor může příkaz k pozastavení řidičského oprávnění vydat pouze tehdy, jestliže je v exekuci vymáhán nedoplatek výživného na nezletilé dítě¹⁷². Tento způsob provedení exekuce ale soudní exekutor nemůže využívat neomezeně a dle své libovůle. Jde o způsob svou podstatou zcela odlišný od ostatních způsobů, neboť nemá vést k přímému vynucení povinnosti, ani se nejedná o zajišťovací způsob exekuce. Má

¹⁷¹ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.10.2008, sp. zn. 20 Cdo 273/2007

¹⁷² § 71a EŘ

v zásadě „pouze“ donucovací charakter, jejímž cílem je omezit život povinného natolik, aby svůj nedoplatek splnil urychleně a dobrovolně sám.

Taxativní výčet způsobů provedení exekuce pro vymožení nepeněžitých plnění je v EŘ totožný s výčtem uvedeným v OSŘ a lze tedy plně odkázat na výše uvedené.

Pro úplnost je na závěr nutné připomenout, že v exekučním řízení nelze vykonávat rozhodnutí o výchově nezletilých dětí ani rozhodnutí o vykázání ze společného obydlí a nenavazování kontaktů s oprávněným.

2.4. Odklad provedení exekuce

Odklad celé nebo části exekuce¹⁷³ je „procesní prostředek ochrany povinného“.¹⁷⁴ K odkladu exekuce může dojít, logicky, pouze v případě již pravomocně nařízeného (a dosud trvajícího) výkonu rozhodnutí či exekuce. Odklad prakticky znamená dočasné neprovádění exekuce soudním exekutorem za předpokladu, že v řízení bude po uplynutí stanovené doby nebo po překlenutí určitého období, pokračováno. „Smyslem tohoto prostředku je ochránit povinného před nepříznivými a někdy neodčinitelnými důsledky okamžitého provedení výkonu.“¹⁷⁵ K odkladu může dojít na návrh povinného za splnění zákonem stanovených podmínek. Těmito podmínkami jsou: přechodné tíživé postavení povinného, které nastalo bez jeho viny (např. stav po živelné katastrofě či vážný zdravotní úraz), kdy výkon rozhodnutí by pro něj nebo pro jeho členy rodiny měl zvláště nepříznivý dopad a to vše za podmínky, že oprávněný nebude odkladem vážně poškozen. Každou z podmínek je nutné řádně uvážit a přihlédnout ke konkrétnímu případu. Pokud by některá z podmínek nebyla splněna, soud by odklad nenařídil, anebo by k projednání skutkových otázek nařídil jednání. Odložení provedení exekuce, a to bez návrhu oprávněného, přichází také v úvahu v případě očekávaného zastavení

¹⁷³ podle § 266 OSŘ

¹⁷⁴ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 147

¹⁷⁵ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 147

řízení, kdy lze například důvodně předpokládat zastavení exekuce pro zrušení exekučního titulu po povolené obnově řízení nebo po podání excindační žaloby. O návrhu na odklad rozhodne předseda senátu usnesením, ve kterém stanoví dobu, po kterou se exekuce odkládá. O pokračování provádění výkonu rozhodnutí po odpadnutí překážky nebo po uplynutí stanovené doby předseda senátu vydá další usnesení, které ovšem pouze upravuje vedení řízení, a proto proti němu není přípustný opravný prostředek.¹⁷⁶ (Na rozdíl od usnesení o odkladu exekuce, proti kterému odvolání přípustné je.) O pokračování vedení exekuce však nemusí být vydáváno žádné usnesení, neboť usnesení o odkladu obsahuje i dobu, na kterou se exekuce odkládá a soudní exekutor tak plynule pokračuje v exekučním řízení i bez návrhu. Pokud by se v průběhu „odkládací doby“ podstatně změnila okolnosti, pro které byl výkon řízení odložen, je možné pokračovat v řízení i před uplynutím této stanovené doby. Odklad je možné použít při všech způsobech provedení exekuce, i když zřejmě nejčastěji bude použit při exekuci (výkonu rozhodnutí) vyklizením bytu.

Na rozdíl od výkonu rozhodnutí se v exekučním řízení vyskytuje institut jistoty, s jejímž zaplacením je spojen odklad exekuce. Povinný má možnost u soudního exekutora složit jistotu ve výši vymáhané pohledávky s náklady oprávněného a s náklady exekuce výměnou za odložení provádění exekuce a zrušení Inhibitoria až do pravomocného rozhodnutí o jeho návrhu na zastavení exekuce. V případě nevyhovění návrhu soudním exekutorem, je návrh postoupen exekučnímu soudu, který o něm finálně rozhodne.

Tento institut je výhodný jak pro oprávněného (který má pro případ zamítnutí návrhu na zastavení exekuce jisté vymožení své pohledávky včetně celého příslušenství), tak i pro povinného (který není pod hrozbou všech dopadů probíhající exekuce) a vlastně i pro soudního exekutora, který má celou dlužnou částku bez nutnosti další práce vymoženu.

¹⁷⁶ § 202 odst. 1 písm. a) OSŘ

2.5. Skončení výkonu rozhodnutí a exekuce

U výkonu rozhodnutí i u exekuce existují shodně tři způsoby skončení řízení. Těmito způsoby jsou: vynucení přiznaného plnění, neuspokojení plnění a zastavení řízení.

Vynucení přiznaného plnění je samozřejmě primární a cílené skončení řízení. Pokud řízení skončí vymožením celé částky, není třeba vydat o této skutečnosti žádné formální rozhodnutí. Pokud došlo pouze k částečnému uspokojení, je možné neuspokojenou část plnění dále vymáhat podle rozhodnutí oprávněného.

Neuspokojení plnění (bezvýslednost řízení) také pro oprávněného znamená budoucí možnost přiznané plnění znovu vymáhat. V praxi může k takové situaci dojít, pokud povinnému na účet nechodí žádné peníze nebo chodí jen nedostatečně vysoké částky a povinný žádný jiný majetek nevlastní. Ani o tomto skončení řízení nebude vydáno žádné formální rozhodnutí.

Na rozdíl od výše uvedených způsobů skončení řízení, je zastavení řízení vždy nutno učinit ve formě usnesení, proti němuž je odvolání přípustné. Úprava zastavení výkonu rozhodnutí a exekučního řízení je odlišná a je tedy třeba se jim věnovat odděleně.

„Pro zastavení výkonu rozhodnutí je typické, že ukončuje provedení výkonu rozhodnutí dříve, než vymáhaná povinnost byla stanoveným způsobem skutečně nuceně vymožena, a z jiných důvodů než proto, že by splnění vymáhané povinnosti bylo dosaženo úkony učiněnými při provedení výkonu rozhodnutí.“¹⁷⁷ Obecné důvody pro zastavení výklonu rozhodnutí upravuje zákon v § 268 OSŘ¹⁷⁸,

¹⁷⁷ Drápal. L, Bureš. J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009.

¹⁷⁸ Těmito obecnými důvody zastavení výkonu rozhodnutí jsou:

- výkon rozhodnutí byl nařízen, ačkoli se rozhodnutí dosud nestalo vykonatelným;
- rozhodnutí, které je podkladem výkonu, bylo po nařízení výkonu zrušeno nebo se stalo neúčinným;
- zastavení výkonu rozhodnutí navrhl ten, kdo navrhl jeho nařízení;
- výkon rozhodnutí postihuje věci, které jsou z něho podle § 321 a 322 vyloučeny;
- průběh výkonu rozhodnutí ukazuje, že výtěžek, kterého jím bude dosaženo, nepostačí ani ke krytí jeho nákladů;
- bylo pravomocně rozhodnuto, že výkon rozhodnutí postihuje majetek, k němuž má někdo právo nepřipouštějící výkon rozhodnutí (§ 267);

zvláštní důvody pro zastavení výkonu rozhodnutí jsou upraveny u jednotlivých způsobů výkonu rozhodnutí zvlášť¹⁷⁹. O zastavení výkonu rozhodnutí může rozhodnout soud na návrh povinného nebo oprávněného anebo o něm může rozhodnout sám ze své úřední povinnosti a to bez nutnosti nařízení jednání.

O zastavení exekuce taktéž rozhoduje soud, pokud existují důvody pro zastavení (dle § 268 OSŘ), anebo pokud to navrhl soudní exekutor v případě, že oprávněný nesložil přiměřenou zálohu¹⁸⁰ na náklady exekuce (pokud nejde o oprávněného, který by byl osvobozen od soudních poplatků nebo pokud nejde o vymáhání výživného pro nezletilé dítě). Soudní exekutor sám může zastavit exekuci pouze v případě, že se zastavením souhlasí oprávněný. Návrh na zastavení exekuce se podává u soudního exekutora v subjektivní lhůtě 15 dnů od okamžiku, kdy se povinný dozvěděl o důvodu zastavení. (Oprávněný není k podání návrhu na zastavení exekuce omezen žádnou lhůtou.) Pokud se zastavením souhlasí všichni účastníci, soudní exekutor exekuci nejpozději do 30 dnů zastaví a zároveň rozhodne i o nákladech oprávněného a nákladech exekuce. Proti tomuto usnesení je přípustný opravný prostředek. Pokud některý z účastníků nesouhlasí, anebo soudní exekutor sám návrhu nevyhoví, předloží soudní exekutor návrh spolu s exekučním spisem k rozhodnutí exekučnímu soudu. V poslední době se množí případy, kdy je spis veden pouze elektronicky, takže namísto papírového spisu je poté předkládáno CD s vypálenými relevantními dokumenty. Dokud nebude soudem o návrhu na zastavení exekuce rozhodnuto, může soudní exekutor provádět všechny úkony směřující k provedení exekuce.

Po poslední novele EŘ byl do § 55 EŘ vložen nový odstavec, týkající se právě návrhu na zastavení exekuce. Nově tedy povinný může podat návrh na zastavení exekuce ve lhůtě podle § 46 odst. 6 EŘ, která je vyhrazena k dobrovolnému splnění vymáhaného nároku,

-
- po vydání rozhodnutí zaniklo právo jím přiznané, ledaže byl tento výkon rozhodnutí již proveden; bylo-li právo přiznáno rozsudkem pro zmeškání, bude výkon rozhodnutí zastaven i tehdy, jestliže právo zaniklo před vydáním tohoto rozsudku;
 - výkon rozhodnutí je nepřípustný, protože je tu jiný důvod, pro který rozhodnutí nelze vykonat.

¹⁷⁹ např. § 290 OSŘ, § 326a OSŘ, § 336m odst. 1 OSŘ nebo § 338zo OSŘ

¹⁸⁰ Podle § 12 vyhlášky č. 330/2001 Sb.

a která se prodloužila z 15 na 30 dní. Návrh podaný v této lhůtě má automaticky odkladný účinek¹⁸¹. Později podaný návrh je vázán 15-denní lhůtou od okamžiku, kdy se navrhovatel o důvodu zastavení exekuce dozvěděl, jak již bylo uvedeno výše. V ostatním je nová úprava totožná úpravě před 1.1.2013.

2.6. Náklady výkonu rozhodnutí a exekuce

Řízení o výkonu rozhodnutí a exekuce jsou, stejně jako každé jiné řízení, spojeno s náklady řízení. Základní pravidlo zní, že takovéto náklady je povinen hradit ten, kdo neměl ve věci úspěch, v našem případě povinný (protože dobrovolně nesplnil ve stanovené lhůtě to, co mu bylo uloženo v nalézacím rozhodnutí), pokud nebudou uplatněny zákonem předvídané podmínky, které by povinného této povinnosti zbavily. Těmito podmínkami, resp. principy, jsou princip zavinění¹⁸², přiznání náhrady nákladů státu¹⁸³, nebo nepřiznání náhrady nákladů řízení z důvodu hodného zvláštního zřetele¹⁸⁴. Pokud to odůvodňují poměry účastníka, nejde-li o svévolné nebo zřejmě bezúspěšné uplatňování nebo bránění práva a navrhne-li to účastník, může předseda senátu přiznat účastníkovi zcela nebo z části osvobození od soudních poplatků.¹⁸⁵

Povinnost hradit náklady výkonu rozhodnutí, resp. exekuce soud uloží již v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, resp. v usnesení o nařízení exekuce, aniž by však stanovil lhůtu k jejich zaplacení. Vzhledem k tomu, že konečná výše těchto nákladů je známa až v okamžiku skončení celého řízení a uložení povinnosti k hrazení těchto nákladů je již pravomocné, budou tyto náklady vymáhány společně s vymáhanou pohledávkou nebo vedle vymáhaného nepeněžitého plnění.

Demonstrativní výčet, co patří mezi náklady řízení výkonu rozhodnutí, je uveden v § 137 OSŘ. „Demonstrativním“ je však myšleno, že do těchto nákladů patří pouze takové náklady, jejichž

¹⁸¹ jak vyplývá z § 47 odst. 2 písm. b) a § 52 odst. 3 písm. b) EŘ

¹⁸² např. § 147 OSŘ

¹⁸³ § 148 OSŘ

¹⁸⁴ § 150 OSŘ

¹⁸⁵ § 138 OSŘ

vynaložení je přímo spojeno s řízením o výkonu rozhodnutí. Mezi takové náklady by tedy nebylo možné zahrnout např. náklady spojené se zasláním předžalobní upomínky. Mezi náklady výkonu rozhodnutí tedy patří tedy:

- hotové výdaje oprávněného (včetně soudního poplatku a odměny za zastupování)
- náklady spojené s prováděním výkonu rozhodnutí (např. náklady spojené s odhadem ceny prodávané nemovitosti nebo náklady dražby¹⁸⁶).

Mezi hotové výdaje oprávněného patří zejména jízdné a místní přepravné (pokud jde o skutečné, účelně vynaložené a hospodárné výlohy), stravné a nocležné (užijí se pravidla stanovená v §§ 156 – 189 zákoníku práce¹⁸⁷), hotové výdaje advokátů, notářů a patentových zástupců (podle vyhlášky 177/1996 Sb., advokátní tarif¹⁸⁸), popřípadě nutná vydání průvodce a jeho ušlý výdělek.

Náklady exekučního řízení tvoří náklady soudního exekutora a náklady oprávněného. Náklady soudního exekutora upravuje § 90 OSŘ a způsob jejich určení stanoví speciální vyhláška¹⁸⁹. Těmito náklady pak jsou:

- odměna
- náhrada hotových výdajů
- daň z přidané hodnoty (je-li soudní exekutor plátcem daně z přidané hodnoty)

Základem pro odměnu za exekuci ukládající zaplacení peněžité částky je výše soudním exekutorem vymoženého plnění (samozřejmě bez nákladů exekuce a nákladů oprávněného). Výše odměny je pak určena procentuálně ze základu, tedy z vymoženého. V případě vymožení nepeněžitého plnění je výše odměny upravena ve speciálních ustanoveních uvedené vyhlášky.¹⁹⁰ Náhrada hotových výdajů zahrnuje soudní a jiné poplatky, cestovní výdaje, poštovné,

¹⁸⁶ § 328 odst. 2 OSŘ a § 330 odst. 3 OSŘ

¹⁸⁷ zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce

¹⁸⁸ vyhláška č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif)

¹⁸⁹ vyhláška č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem

¹⁹⁰ §§ 7 – 10, vyhlášky č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem

úhrady osobám provádějící přepravu zásilek, telekomunikační poplatky, odborná vyjádření, opisy, fotokopie, náhrady nákladů na vložení či získání dat z centrálních evidenčních systémů a jiné výdaje, které přímo souvisejí s vymáhanou exekucí. Náhrada hotových výdajů je určena v paušální částce 3.500 Kč. Pokud by však hotové náklady přesáhly stanovenou paušální částku, povinný hradí soudnímu exekutorovi náklady v plné výši.

Náklady exekuce mohou být i sníženy v případě, že povinný po výzvě k uhrazení exekuce dobrovolně a ve stanovené lhůtě zaplatí vymáhanou pohledávku i snížené náklady exekuce.

O nákladech exekuce bude nutné rozhodnout i v případě zastavení exekuce. Jak již bylo uvedeno výše, pokud by došlo k zastavení exekuce ještě před jejím nařízením, povinnost nahradit náklady exekuce by stíhala povinného, protože jeho nesplnění uložené povinnosti bylo důvodem pro zahájení exekuce. Po nařízení exekuce je však třeba brát na zřetel znění § 271 OSŘ, který stanoví, že zásadním ukazatelem pro určení toho, kdo bude nucen veškeré (nebo částečné) dosavadní náklady řízení uhradit, je důvod k zastavení řízení. Oprávněný je v řízení povinen zachovat takovou míru pečlivosti, aby v exekuci nepokračoval bezdůvodně. Pokud by tedy došlo k zastavení řízení z důvodu, že povinný zaplatil vymáhanou částku až po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, nebude oprávněnému uložena povinnost hradit náklady řízení. Pokud by však povinný uhradil vymáhanou částku ještě před zahájením řízení o výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, je zcela nepochybně zavinění na straně oprávněného a bude mu uložena povinnost hradit náklady exekuce. Pokud by byly přiznané náklady řízení již od povinného vymoženy a oprávněnému uhrazeny, soud může nařídit vrácení těchto nákladů řízení povinnému.

III. Prodej nemovitosti v exekuci a jeho průběh

„Výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí se ponejvíce vyskytuje při vymáhání pohledávek na zaplacení vyšších peněžních částek (§ 258 odst. 1) nebo pohledávek zajištěných zástavními právy na nemovitosti bez ohledu na to, zda jejím vlastníkem (zástavcem) je sám osobní dlužník, anebo někdo jiný (zástavní dlužník).“¹⁹¹ Protože jde o velice zdoluhavý proces¹⁹² a také je to jeden z nejcitelnějších zásahů do vlastnických práv dlužníka, je to až téměř poslední možnost (způsob), jak pohledávku od povinného vymoci.¹⁹³ Na druhou stranu je pravdou, že: „Právě hodnota nemovitosti oproti cenám movitých věcí dává – většinou – větší předpoklady k uspokojení oprávněného při vymáhání řádově vyšších pohledávek.“¹⁹⁴

Výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti upravují § 335 až § 338 OSŘ. V EŘ je tato problematika upravena pouze v § 66 až § 69 EŘ. Vzhledem ke strohosti úpravy v EŘ (a s ohledem na odkaz § 52 odst. 1 EŘ¹⁹⁵ na ustanovení OSŘ) se výklad OSŘ vztahuje i na prodej nemovitostí vedený soudním exekutorem.

Jak již bylo mnohokrát vyjudikováno¹⁹⁶, řízení o prodeji nemovitostí se při výkonu rozhodnutí rozpadá do 5-ti relativně

¹⁹¹ Winterová, A. a kolektiv. Civilní právo procesní. Linde Praha. 2011. s.547

¹⁹² V případě, že povinný bude v každé samostatné fázi řízení podávat odvolání, řízení se může protáhnout i na roky!

¹⁹³ § 58 odst. 2 EŘ stanoví, v jakém pořadí způsobů exekuce bude soudní exekutor k vymáhání pohledávky přistupovat. „Nebrání-li to účelu exekuce, provede se exekuce ukládající zaplacení peněžité částky příkázáním pohledávky, srážkami ze mzdy a jiných příjmů, správou nemovitosti, pozastavením řidičského oprávnění nebo zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech. Pokud způsoby provedení exekuce podle věty třetí nepostačují k uhrazení vymáhané peněžité pohledávky, jejího příslušenství, nákladů oprávněného a nákladů exekuce, provede se exekuce ukládající zaplacení peněžité částky prodejem movitých věcí a nemovitostí nebo postižením podniku.“

¹⁹⁴ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 469

¹⁹⁵ „Nestanoví-li tento zákon jinak, je exekutor oprávněn vykonat všechny úkony, které občanský soudní řád a další právní předpisy jinak svěčují při provedení výkonu rozhodnutí soudu, soudci, vykonavateli nebo jinému zaměstnanci soudu.“

¹⁹⁶ např. v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31.1.2013, sp.zn. 20 Cdo 54/2012, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2011, sp. zn.

samostatných fází, v nichž se řeší vymezený okruh otázek. Tyto fáze jsou samostatné a před skončením jedné fáze nemůže nastoupit fáze další. Jinými slovy: „(...) pravomocné rozhodnutí, jímž je ukončen určitý úsek, je předpokladem pro další pokračování v řízení a současně vylučuje možnost v další fázi znovu řešit otázky, o kterých již bylo rozhodnuto“.¹⁹⁷ Posloupnost jednotlivých fází řízení odpovídá i úpravě této problematiky v zákoně. Rozdělení řízení o prodeji nemovitostí má svůj smysl především v plynulém postupování v řízení tak, aby již nebylo třeba (resp. aby nebylo možné) se vracet k již jednou vyřešeným otázkám či problémům. Účastníci řízení tudíž musí námitky vznášet právě v těch fázích řízení, které jsou pro takové námitky odpovídající, aby jejich námitky nebyly považovány, a jako takové i odmítány, jako bezpředmětné.

Těmito fázemi jsou:

- nařízení výkonu rozhodnutí
- určení odhadní ceny nemovitosti
- usnesení o dražební vyhlášce
- jednání o dražebním prodeji
- rozvrh výtěžku prodeje

V návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí povinného (stejně tak jako v pozdějším usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí nebo v usnesení o nařízení exekuce) musí být krom obecných náležitostí¹⁹⁸ označena nemovitost způsobem, kterým jsou nemovitosti evidovány v katastru nemovitostí. (Pozemky je nutné označit parcelním číslem, uvedením katastrálního území a sdělením, zda jde o pozemkovou nebo stavební parcelu. Budovy je nutné označit číslem popisným či evidenčním, popř. způsobem využití, nemá-li žádné popisné ani evidenční číslo, parcelním číslem pozemku, na kterém stojí a katastrálním územím. Byty a nebytové prostory je nutné označit číslem bytu nebo nebytového prostoru, popř. popisem umístění v budově a označením budovy, v níž jsou

20 Cdo 1252/2011 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.4.2010, sp. zn. 20 Cdo 259/2010

¹⁹⁷ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.4.2010, sp. zn. 20 Cdo 259/2010

¹⁹⁸ § 42 odst. 4 OSŘ

vymezeny. Stavbu neevidovanou v katastru nemovitostí je nutné označit účelem, ke kterému slouží, nebo ji označí jako rozestavěnou a označí pozemek, na které stojí. Rozestavěný byt či nebytový prostor je nutné označit označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor, popisem umístění v rozestavěném domě s byty nebo nebytovými prostory, popř. číslem bytu či nebytového prostoru, pokud jej již má a označením pozemku, na němž dům s rozestavěnými byty či nebytovým prostorem stojí.) Pokud návrh takové označení neobsahuje, nebo jsou uvedené údaje v návrhu nesrozumitelné nebo neúplné, soud oprávněného vyzve k opravě či doplnění návrhu podle § 43 OSŘ. Pokud by oprávněný po poučení ve výzvě soudu ve stanovené lhůtě vady návrhu neodstranil, soudu nezbude, než návrh odmítnout.

K návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí musí oprávněný také připojit listiny, kterými prokáže, že nemovitost, jejíž prodej navrhuje, je ve vlastnictví povinného. Takovými listinami bude zpravidla výpis z katastru nemovitostí. Mohou jimi však být i jiné listiny, vydané nebo ověřené státním orgánem nebo veřejné listiny notáře (např. rozhodnutí soudu o určení vlastnictví nebo osvědčení notáře o vydržení nemovitosti).

V ostatním probíhá exekuční řízení tak, jak bylo uvedeno výše a lze tedy na tyto postupy a pravidla bez dalšího plně odkázat. Dále se tedy budu zevrubněji zabývat již jen posledními 4-mi fázemi prodeje nemovitostí, které činí laikům nemalé potíže pochopit.

1. Ocenění a určení ceny nemovitosti

Právní mocí usnesení o nařízení exekuce prodejem nemovitosti končí předchozí, první fáze řízení. Druhá fáze - určení ceny nemovitosti - již přímo směřuje k nadcházející dražbě.

V této fázi soud ustanoví znalce, který ocení nemovitost, včetně jejího příslušenství i s veškerými právy a závadami s nemovitostí spojenými. Pokud je to potřebné, může soud provést ohledání nemovitosti a jejího příslušenství. Povinný je povinen umožnit prohlídku nemovitosti včetně jejího příslušenství. Novinkou, kterou do zákona přinesla poslední novela OSŘ, je nové

ustanovení o oprávnění soudu zjednat si do nemovitosti přístup za předpokladu, pokud povinný prohlídku dobrovolně neumožní či jí přímo aktivně brání a pokud nelze určit cenu nemovitosti s příslušenstvím jinak. O době a místě by soud měl uvědomit oprávněného, případně další oprávněné, povinného a znalce. (Neuvědomění uvedených osob by mohlo být po případném odvolání některé z uvedených osob později považováno za vadu řízení, což by mohlo vést až ke zrušení usnesení a vrácení věci okresnímu soudu k odstranění tohoto nedostatku. Proto je vždy, pokud se ohledání provádí, namíste tyto osoby uvědomit.). O ohledání nemovitosti s příslušenstvím i o vyjádření přítomných osob, týkajících se práv, závad a věcných břemen s nemovitostí spojených se běžně vypracovává podrobný popisný protokol.

Znalec vypracuje svůj znalecký posudek písemně a předloží jej ve stanovené lhůtě soudu. Obsahem tohoto znaleckého posudku bude stanovení obvyklé ceny nemovitosti s jejím příslušenstvím v daném místě a čase. Znalec přitom musí pečlivě zvážit všechny okolnosti, které by mohly cenu ovlivnit, např. vezme v potaz veškerá práva či závady s nemovitostí spojená, která taktéž finální cenu nemovitosti ovlivní. Do výše ceny se však nepromítnou mimořádné výkyvy trhu, osobních poměrů vlastníka ani vliv zvláštní obliby.¹⁹⁹

¹⁹⁹ Po poslední novele OSŘ ze zákona vypadlo (či bylo vypuštěno) ustanovení určující, že znalec při oceňování nemovitosti postupuje podle zvláštního právního předpisu. Tímto zvláštním právním předpisem je samozřejmě zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. S ohledem na znění EŘ, konkrétně § 66 odst. 5, ve kterém ustanovení o užití zvláštního právního předpisu stále zůstává zakotveno, stává se situace okolo oceňování nemovitosti a „obvyklé“ ceně značně nejistou. Nejprve je třeba si uvědomit, co je cenou „obvyklou“. Podle zákona o oceňování majetku (§ 2) je obvyklou cenou cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Z odborných publikací na odhady ceny nemovitostí (např. z publikace Odhad hodnoty nemovitostí od Zbyňka Zazvonila) však vyplývá, že cenou „obvyklou“ znalci rozumí buď cenu obvyklou tak, jak ji rozumí a interpretuje i Nejvyšší soud (jako cenu „tržní“), zároveň ji ale jindy chápou jako cenu „administrativní“, protože zákon o oceňování majetku ve svých §§4-14 jasně stanoví mnoho různých způsobů ocenění jednotlivých nemovitostí, které však vedou k určení ceny jiné, než je cena „obvyklá“ ve smyslu § 2 zákona o oceňování majetku. Krom výše uvedených existují ještě nejméně 4 další výklady definice „obvyklé“ ceny, vycházející z různých názorových

„Pokud nejsou obchodovány obdobné nemovitosti přímo v místě nemovitosti prodávané, musí znalec vyjít z cen srovnatelných nemovitostí obchodovaných v příslušném kraji, které se nacházejí přibližně ve stejné vzdálenosti od města nebo ve městě, při obdobném dopravním spojení. Přitom přihlédne k okolnostem, které mají vliv na cenu tohoto konkrétního objektu.“²⁰⁰ Tato tržní hodnota však nemusí být konečná cena, za kterou bude nemovitost s příslušenstvím ve finále prodána. „Účelem ocenění nemovitosti není stanovení ceny, za kterou bude v řízení o výkon rozhodnutí prodána, neboť představuje (...) jen východisko pro určení výše nejnižšího podání.“²⁰¹ „Až samotný výsledek dražby může odpovědět na otázku, jakou má nemovitost hodnotu, za níž může být obecně prodána, a pokud je tržní cena nemovitosti vyšší než cena uvedená v dražební vyhlášce, pak se tato okolnost projeví při samotné dražbě.“²⁰²

Po poslední novele OSŘ bylo z § 336 vypuštěno ustanovení o povinnosti znalce ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Podle důvodové zprávy k novele zákona: „Znalci již nebude ukládáno oceňovat existující závady, neboť novela stojí na principu, že se jejich hodnota nezjišťuje a závady *en bloc* přecházejí na nabyvatele nemovitosti spolu s touto nemovitostí. Úkolem znalce

proudů. Pokud tedy přijmeme fakt, že úmyslem zákonodárce bylo opravdu vypustit z OSŘ ustanovení o užití jiného zvláštního předpisu (tj. zákona o oceňování majetku), vede to neochvějně k závěru, že v rámci výkonu rozhodnutí budou nadále nemovitosti oceňovány cenou „obvyklou-tržní“ tak, jak tomu bylo doposud a jak jí rozumí i Nejvyšší soud a v rámci exekuce budou nemovitosti oceňovány fakticky jinými způsoby oceňování, což ale povede k určení jiné, než „obvyklé-tržní“, ceny. (Spíše dojdeme k ceně „administrativní“.) Bude tedy záviset na znalci, k jakému názorovému proudu se kloní a jaké metody oceňování užije. S ohledem na znění § 336a OSŘ, kdy je to ale stejně až soud, resp. soudní exekutor, který fakticky určí cenu nemovitosti podle výsledků ocenění a ohledání, může se dost dobře stát, že bude konečná cena nemovitosti jiná, než by byla cena určená znalcem ve znaleckém posudku. Tato nová úprava přináší do dosud vcelku neproblematické úpravy možná úskalí a budoucnost ukáže, zda (a jak) na ni budou soudy reagovat nebo zda se úprava nevrátí do původní podoby.

²⁰⁰ usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 2.7.2004, sp.zn. 20 Co 321/2004

²⁰¹ usnesení Ústavního soudu ze dne 15.9.2011, č.j. III. ÚS 2127/11-1

²⁰² usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17.8.2005, sp. zn. 20 Cdo 1083/2005

zůstane, aby hodnotu závad promítl do určení celkové tržní ceny nemovitosti.“²⁰³

Úprava účinná do 31.12.2012 po znalci požadovala i ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených. Toto ocenění se provádělo na základě zvláštního zákona²⁰⁴. Ocenění práv spočívalo ve zjištění výhody, kterou toto právo „zajišťovalo“, resp. šlo o výnos, který toto právo přinášelo. Ocenění závad se zase provádělo odhadem podle hospodářské újmy, která pro obtíženého z této závady vyplývala. Ze závad byly oceňovány ty, které v dražbě nezanikaly (šlo o různá věcná břemena či chráněné nájmy).

Novinkou přijatou do zákona poslední novelou OSŘ je také vypuštění omezující 1-roční lhůty (přede dnem, kdy usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí nabylo právní moci) a umožnění soudu upustit od nového ocenění nemovitosti s příslušenstvím v případě, že se okolnosti rozhodující pro ocenění nezměnily. Jinými slovy jde o odstranění omezení použití staršího znaleckého posudku za splnění určitých podmínek. Dříve nebylo možné od nového ocenění nemovitosti s příslušenstvím upustit, pokud bylo ocenění starší než 1 rok od okamžiku, kdy usnesení o nařízení exekuce nabylo právní moci. Pro praxi to bude znamenat možné zrychlení řízení, neboť vypracování nového ocenění mohlo zabrat i mnoho týdnů. Na druhou stranu to bude na soudy a soudní exekutory klást dosti značné nároky na odborné posouzení, zda se okolnosti rozhodující pro ocenění změnily. V budoucnu se dá předpokládat značné rozkolísání výkladů v této oblasti a bude na Nejvyšším soudu, aby dal rámec takovému rozhodování.

Podle výsledků ocenění, popř. podle ohledání nemovitosti s příslušenstvím, vydá soud usnesení o ceně nemovitosti s příslušenstvím. „Usnesení o ocenění bude obsahovat určení nemovitostí a jejich příslušenství, kterých se výkon týká, výsledné ceny a seznam věcných břemen a nájemních práv, která prodejem v dražbě nezaniknou; tyto závady se nebudou samostatně oceňovat, jen se uvede jejich výčet.“²⁰⁵ Nově také soud rozhodne o zániku

²⁰³ důvodová zpráva k poslední novele OSŘ

²⁰⁴ zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

²⁰⁵ Pokud by existence závad vyšla najevo až po vydání usnesení o ocenění (nejpozději však před dražbou), soud seznam závad operativně

nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni, pokud by výše nájemného nebyla taková, která je v místě a čase obvyklá anebo pokud by byl mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného hrubý nepoměr. K zániku nájemního práva rozhodnutím soudu by také došlo tehdy, kdy by právo, vážící se na nemovitost, výrazně omezovalo možnost prodat nemovitost v dražbě. Nová úprava tak vychází ze třech nových principů:

- vše, co je známo ohledně postižené nemovitosti, se uvede v rozhodnutí,
- vše, co je uvedeno v rozhodnutí, přechází na vydražitele,
- vše, co uvedeno nebylo, zaniká²⁰⁶.

Nově tedy budou veškeré závady vypořádány ve fázi před dražbou. Ve fázi rozvrhu výtěžku již nebudou projednávány.

Změna usnesení o ceně přichází v úvahu tehdy, pokud by se výrazně změnily okolnosti rozhodné pro ocenění nemovitosti a jejího příslušenství a nebyla-li by vydána dražební vyhláška.

Usnesení o ceně musí být odůvodněno, neboť pro případné přezkoumání odvolacím soudem musí být zřejmé, z čeho soud při určování ceny vycházel a jakými hledisky se řídil. Soud by se v něm měl také vypořádat s případnými námitkami nebo připomínkami osob zúčastněných ohledání.

Toto usnesení je třeba doručit všem osobám, které bylo třeba upozornit na ohledání nemovitosti (tedy oprávněného, případného dalšího oprávněného, povinnému). Namísto znalce, kterému toto usnesení již nebude doručováno, bude třeba jej doručit navíc všem osobám, o jejichž právech a povinnostech soud při (po) ohledání rozhodl.

doplní při dražebním jednání, a půjde-li o excesivní závadu, znovu rozhodne podle § 336a.- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 537/0, na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ze dne 9.11.2011.

²⁰⁶ tyto principy vyplývají z důvodové zprávy k vládnímu návrhu č. 537/0, na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ze dne 9.11.2011.

Právní mocí usnesení o ceně končí druhá fáze a následuje fáze třetí - vydání dražební vyhlášky, bezprostředně následována fází čtvrtou – samotnou dražbou.

2. Dražba a její průběh

2.1. Dražební vyhláška

Bezprostřední předzvěstí dražby je vydání dražební vyhlášky. Není to ještě samotný začátek dražby, nicméně jde o samostatnou fázi. Neukončení této fáze by znamenalo nemožnost postoupit do fáze další, tedy přistoupit k samotné dražbě. Tuto fázi tedy lze spíše „přiřadit“ k „dražební“ fázi, než k fázi oceňování nemovitosti s příslušenstvím, a proto byla zařazena pod tuto kapitolu.

Účelem dražební vyhlášky je rozšíření informace o dražbě se všemi jejími podmínkami mezi co největší počet lidí. Protože v této oblasti taktéž došlo k jistým změnám, je třeba tyto rozdíly zdůraznit. Po poslední novele OSŘ soud, resp. soudní exekutor, prostřednictvím dražební vyhlášky seznamuje veřejnost s tím, že se bude konat dražba, blíže konkretizuje nemovitost s příslušenstvím, uvede zákonem stanovená informativní náležitosti, dále přidá dvě výzvy a čtvero upozornění, které poučují další osoby o tom, jak si mají při uplatňování některých svých práv počínat.

Těmito informativními náležitostmi jsou:

- datum, čas a místo dražebního jednání,
- označení nemovitosti a jejího příslušenství,
- pořadové číslo dražebního jednání,
- výslednou cenu,
- výši nejnižšího podání,
- výši jistoty a způsob jejího zaplacení, nebo sdělení, že se zaplacení jistoty nevyžaduje,
- věcná břemena a nájemní práva, která prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou,

- předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitost a za kterých se stane jejím vlastníkem.

Uvedení pořadového čísla dražebního jednání je novinkou, která koresponduje se zavedením nového pravidla o možnosti opakovat dražbu až pětkrát, než bude nakonec řízení zastaveno. Kromě drobné úpravy týkající se znění textu „věcná břemena a nájemní práva, která prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou“ (kdy dříve znění zákona znělo: „závady, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou“) je výčet v ostatním totožný. „Závadami spojenými s nemovitostmi se přitom rozumí především věcná břemena, jimiž je nemovitost zatížena, nájemní práva a jiná práva, která zavazují vlastníka nemovitosti (povinného), aby něco konal, něčeho se zdržel nebo něco strpěl, nikoliv tedy (například) okolnosti o stavebně-technickém stavu dražených nemovitostí a jejich příslušenství, jež našly své uplatnění již při určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství.“²⁰⁷

Výzvami v dražební vyhlášce jsou:

- výzva pro každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 267), aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, s upozorněním, že jinak k jeho právu nebude při provedení výkonu rozhodnutí přihlíženo,
- výzva pro každého, kdo má k nemovitosti nájemní právo nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v dražební vyhlášce, nejde-li o nájemce bytu nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo soudu oznámil a doložil ho listinami, jinak takové právo zanikne příklepem.

Druhá výzva je také novinkou, do zákona uvedenou poslední novelou OSŘ. Naopak ze zákona byla vypuštěna výzva, aby „oprávněný, ti, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, a ostatní věřitelé povinného, kteří požadují uspokojení svých pohledávek při rozvrhu

²⁰⁷ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.8.2012, sp.zn. 28 Cdo 2323/2011

podstaty (§ 336f), soudu sdělili, zda žádají zaplacení svých pohledávek, s upozorněním, že nepožádají-li o zaplacení před zahájením dražebního jednání, může vydražitel dluh povinného vůči nim převzít (§ 336g)²⁰⁸.

Upozorněními, která je soudní exekutor povinen v dražební vyhlášce uvést, jsou upozornění pro:

- oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele povinného, že se mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byl nařízen výkon rozhodnutí, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3, a poučení, že k přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží,
- oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele a povinného, že mohou popřít přihlášené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení podle § 336p odst. 1, nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání, a poučí je, že k námitkám a žádosti o jednání učiněným později se nepřihlíží,
- dražitele, zda se připouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovitosti,
- osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, že ho mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo zaniká.

Kromě posledního upozornění (o právu užití a zániku předkupního práva) a drobné změně ve znění prvního upozornění (kdy změna se týká obsahu přihlášky do dražby) stanoví zákon nové dvě výzvy o právu popření pohledávky (toto upozornění bylo do dražební

²⁰⁸ § 336b odst. 2 písm. j) OSŘ (ve znění do 31.12.2012)

vyhlášky vloženo s ohledem na to, že k rozvrhu výtěžku bude nadále docházet bez jednání, pokud o nařízení jednání o rozvrhu rozdělované podstaty nepožádá alespoň jeden věřitel²⁰⁹) a úplnou novinkou, která se dosud v exekučním řízení nepřipouštěla-upozornění, zda soud, resp. soudní exekutor, umožní dražiteli doplatit nejvyšší podání úvěrem.

„Soud doručí dražební vyhlášku všem osobám, o kterých je mu z obsahu spisu známo, že by měly být o dražbě a o následcích s ní spojených informovány, nebo jejichž práv se provedení výkonu rozhodnutí dotýká.“²¹⁰ Znění textu zákona o osobách a institucích, kterým je třeba dražební vyhlášku doručovat, doznal pouze drobných změn. Stále je tedy třeba dražební vyhlášku doručit:

- oprávněnému, těm, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinnému, manželu povinného, osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovitosti předkupní nebo zástavní právo, osobám, kterým se doručuje usnesení podle § 336a, a osobám, které již přihlásily své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem za povinným a příslušnými listinami je prokázaly,
- finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu je nemovitost a v jejichž obvodu má povinný své bydliště (sídlo, místo podnikání),
- těm, kdo vybírají pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejné zdravotní pojištění,
- příslušnému katastrálnímu úřadu,
- obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu je nemovitost.

Všem osobám v první skupině je třeba vyhlášku doručovat do vlastních rukou, ostatním (úřadům) bude přednostně doručováno do datových schránek. Soud navíc v den vydání dražební vyhlášky vyvěsí tuto vyhlášku na úřední desce, čímž dojde k doručení této

²⁰⁹ k jednání o rozvrhu rozdělované podstaty blíže viz. kapitola III.3.1 Jednání o rozvrhu rozdělované podstaty a rozdělovaná podstata

²¹⁰ Drápal. L, Bureš. J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 2511

vyhlášky všem osobám, kterým by měla být vyhláška doručena a není to možné, protože z obsahu spisu není soudu pobyt těchto osob znám nebo protože jako věřitelé nepodali dosud přihlášku a zároveň tím informuje o dražbě i případné další zájemce o koupi nemovitosti.

Po poslední novele OSŘ byla také zrušena povinnost katastrálního úřadu uveřejnit podstatný obsah vyhlášky na jejich úřední desce.

Velmi zásadní změnou, kterou poslední novela OSŘ přinesla, je nepřípustnost odvolání proti dražební vyhlášce. Úmyslem zákonodárce bylo zjevně zrychlit řízení. Odvolání tedy je nadále možné podat (pouze) proti usnesení o ceně. Dosud byla situace opačná a zákon navíc přesně vymezil okruh osob, které mohly toto odvolání podat (šlo o ty samé osoby, kterým byla zaslána dražební vyhláška. Zákon však jasně vymezil, proti jakým výrokům nebylo možné odvolání podat. Vzhledem k tomu, že jde o většinu výroků dražební vyhlášky, bude snazší vyjmenovat, proti kterým výrokům podat odvolání bylo možné. Byly jimi výsledná cena, výše nejnižšího podání, výše jistoty a způsob jejího zaplacení a závady, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou. Krom toho bylo samozřejmě možné podat odvolání do nesprávnosti obsahu, který se vztahoval k podmínkám dražby.

Soud v prvním výroku dražební vyhlášky stanoví datum, místo a čas dražebního jednání. Účastníci řízení musejí mít dostatečný čas na rozmyšlenou a případnou přípravu na dražbu, proto zákon stanoví pořádkovou lhůtu pro konání dražby nejméně 30 dnů po vyvěšení dražební vyhlášky. Místem konání dražby bude dle uvážení soudu zpravidla místo, kde se nachází nemovitost, u soudu nebo na jiném, vhodném, místě. Ve většině případů bývá dražba konána na soudě, nicméně zákon umožňuje i jiné alternativy.

Jedním z výroků také musí být výrok o výši nejnižšího podání. Až na drobnou úpravu textu (týkající se plateb v hotovosti pouze do určité výše) se text zákona po poslední novele OSŘ nezměnil. Zákon stanoví nejnižší podání ve výši dvou třetin výsledné ceny²¹¹. Zákon dále²¹² stanoví, že dražitel se může dražby zúčastnit pouze v případě, že do zahájení dražby zaplatil jistotu, pokud nebylo

²¹¹ § 336e OSŘ

²¹² § 336h OSŘ

v dražební vyhlášce uvedeno, že se složení jistoty nevyžaduje. Tato povinnost se samozřejmě vztahuje na všechny dražitele. „Výši jistoty soud stanoví podle okolností případu, nejvýše však v částce nepřevyšující tři čtvrtiny nejnižšího podání.“²¹³ Zákon umožňuje dražitelům pouze dvojí možnost platby – hotovost²¹⁴ nebo bezhotovostní převod na účet soudu (ovšem tato platba musí na účet soudu dojít ještě před zahájením dražebního jednání). Jistota tedy „(...) slouží jako záruka za závazky, které v souvislosti s dražbou vznikají vydražiteli, (...) resp. slouží jako záloha na částečnou úhradu nejvyššího podání. Dražitelům, kterým nebyl udělen příklep, se vrátí zaplacená jistota po skončení dražebního jednání, jestliže však podali proti příklepu námitky, vrátí se jim po právní moci usnesení o příklepu.“²¹⁵

2.2. Přihláška pohledávky

„Zákon umožňuje, aby při rozvrhu rozdělované podstaty byly uspokojeny nejen pohledávky oprávněného a dalších oprávněných, v jejichž prospěch byl výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti nařízen, ale také pohledávky dalších věřitelů povinného, nové pohledávky oprávněného a dalších oprávněných, a to pohledávky vymahatelné nebo pohledávky zajištěné zástavním právem na prodávané nemovitosti. Byl-li nařízen proti povinnému výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, která je v SJM, může přihlášku do řízení podat i věřitel manžela povinného.“²¹⁶ Věřitel může přihlásit pohledávku, kterou má zajištěnou zástavním právem anebo ji má přiznanou rozhodnutím, smírem nebo má jinou vymahatelnou pohledávku, nejpozději do zahájení dražebního jednání. „Smyslem povinnosti přihlásit vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem do řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti nejpozději do zahájení dražebního jednání a prokázat je v téže lhůtě listinami (§ 336f o. s. ř.),

²¹³ § 336e odst. 2 OSŘ

²¹⁴ s ohledem na § 4 zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti

²¹⁵ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 498

²¹⁶ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 2516

je poskytnout informaci pro dražitele a věřitele, co mohou očekávat od výsledků dražby, aby mohli vyhodnotit svůj další procesní postup.“²¹⁷

Po poslední novele OSŘ bylo ze zákona vypuštěno ustanovení omezující oprávněného a dalšího oprávněného, kteří mohli přihlásit své pohledávky, jen pokud jim byly přiznány rozhodnutím, smírem nebo jiným titulem uvedeným v § 274 OSŘ po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí.

Zákon nově ve svém § 336f OSŘ uvádí taxativní výčet povinných náležitostí přihlášky. Přihláška tak, kromě obecných náležitostí podání²¹⁸, musí obsahovat:

- výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíhož uspokojení se věřitel povinného domáhá,
- vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby,
- údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří,
- skutečnosti významné pro pořadí pohledávky.

Před poslední novelou OSŘ zákon uváděl za povinnou informaci pouze výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíhož uspokojení se věřitel povinného domáhá. Soud se nestaral o to, zda jsou přihlášky řádné a úplné a neuplatňoval se ani postup podle ustanovení § 43 OSŘ, neboť věřitelé byli o náležitostech přihlášky řádně poučeni již v dražební vyhlášce. K neúplné, nesrozumitelné nebo nejasné přihlášce soud nepřihlížel a tyto přihlášky pak ani nebyly zohledněny při rozvrhu. Stejný osud čekal přihlášku, ke které nebyly přiloženy kvalifikované listiny. Novela zákona touto novou úpravou odstraňuje nejasnosti vznikající v důsledku původní úpravy při posuzování, jak s neúplnými přihláškami naložit. Dnes, po poslední novele OSŘ, bude muset být o přihláškách rozhodnuto dříve, než soud přistoupí k rozvrhu. V případě neúplné přihlášky budou: „(...) vady neúplných přihlášek odstraňovány podle § 43 občanského soudního řádu, a pokud se tímto způsobem nepodaří vady

²¹⁷ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.11.2006, sp.zn. 20 Cdo 400/2006

²¹⁸ podle § 42 odst. 4 OSŘ

odstranit, budou přihlášky soudem odmítnuty bez možnosti odvolání.“²¹⁹

V přihlášce musí být přesně vypočítána výše pohledávky a jejího příslušenství. Pokud přihláška neobsahuje výši pohledávky, soud nebude přihlížet k celé přihlášce. „Nejvyšší soud zastává názor, že příslušenství - v souzené věci úroky, úroky z prodlení - je třeba vyčíslit tak, že vedle jeho celkové výše musí být rovněž uvedena úroková sazba a částka, ze které se úrok (úrok z prodlení) požaduje, a doba, za kterou úroky vyžaduje. Pouze v případě, že by vyčíslená pohledávka a výše jejího příslušenství byla přímo zjistitelná z předložených listin (např. úrok z jistiny by byl vymáhán jen za přesně stanovenou dobu), by nebylo nutné vedle stanovení výše příslušenství uvádět, jak k jeho výši přihlašovatel dospěl.“²²⁰ Pokud tedy přihláška neobsahuje výši příslušenství, nebou vyčíslení úroků je uvedena pouze celková požadovaná částka, aniž by bylo stanoveno, za jaké období jsou úroky požadovány a výše sazby v tomto období, soud nebude přihlížet pouze k této části přihlášky, tedy k části příslušenství pohledávky, a bude tak rozhodovat pouze o samotné výši pohledávky bez jejího příslušenství.

K přihlášce musí být připojeny také listiny prokazující, že jde o vymahatelnou pohledávku nebo o pohledávku zajištěnou zástavním právem, ledaže tyto skutečnosti vyplývají z obsahu spisu.²²¹ Těmito listinami má zákon na mysli především exekuční tituly (podle § 274 OSŘ) a listiny prokazující zajištění pohledávky zástavním právem. „Přihlašovatel musí k přihlášce připojit originál nebo úředně ověřený opis exekučního titulu s potvrzením vykonatelnosti. Exekuční titul musí přihlašovatel připojit i v případě, že ve věci rozhodoval soud, u něhož se vede výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti.“²²²

²¹⁹ důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 537/0, na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ze dne 9.11.2011

²²⁰ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.11.2012, sp.zn. 20 Cdo 918/2011

²²¹ § 336f odst. 3 OSŘ (§ 336f odst. 2 věta 2. OSŘ ve znění do 31.12.2013)

²²² Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 2516-2517

Úplnou novinkou je ustanovení o povinnosti věřitele oznámit soudu bezodkladně veškeré změny týkající se přihlášky, ke kterým došlo po jejím doručení soudu. Pokud věřitel takovou změnu neoznámí, odpovídá nově za veškerou škodu, která by v souvislosti s ní mohla vzniknout. Odpovídající poučovací povinnost soudu zákonodárce zakotvil již v oznámení o přihlášených pohledávkách, které soud zveřejňuje na úřední desce nejpozději do 7 dnů ode dne konání první dražby.²²³

2.3. Dražební jednání a příklep

Dražební jednání je vyvrcholením veškeré předchozí přípravy a hlavní činností dosavadního postupu po nařízení exekuce, při němž se realizuje samotná dražba nemovitosti, díky níž se soudní exekutor snaží získat dostatečné prostředky k uhrazení pohledávky oprávněného s veškerým příslušenstvím a náklady nalézacího i exekučního řízení.

Dražební jednání může řídit pouze soudce, resp. soudní exekutor (nebo jeho kandidát²²⁴). Ten může delegovat provedení jednotlivých úkonů, kterými se ovšem nerozhoduje ve věci, na vykonavatele, resp. svého zaměstnance. Samotný soudce, resp. soudní exekutor, ani vykonavatel, resp. pověřený zaměstnanec nemohou sami dražit. Dále je dražení zapovězeno zaměstnancům soudu nebo příslušného exekutorského úřadu, povinnému, jeho manželovi, obmeškanému vydražiteli (dřívější vydražitel, který nezaplatil nejvyšší podání²²⁵), a dalším osobám, kterým v nabytí nemovitosti brání zvláštní zákon. Dražitelem tedy může být pouze ten, kdo složil dražební jistotu²²⁶, pokud nebylo v dražební vyhlášce uvedeno, že se složení jistoty nevyžaduje. Za fyzickou osobu může samozřejmě jednat její zvolený zástupce na základě úředně ověřené plné moci. Za právnickou osobu, obec, kraj nebo stát

²²³ § 336p odst. 1 OSŘ

²²⁴ § 16 vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti

²²⁵ k obmeškanému dražiteli blíže viz. kapitola III.2.5 Další dražební jednání a obmeškaný vydražitel

²²⁶ k výši a způsobu uhrazení blíže viz. kap. III.2.1 Dražební vyhláška

bude jednat fyzická osoba, která je oprávněna za ně jednat, nebo zástupce s úředně ověřenou plnou mocí (či úředně ověřenou listinou). Všichni dražitelé musí svou totožnost prokázat ještě před zahájením dražby a soud ji zaznamená do protokolu o dražbě.

K odročení dražebního jednání může dojít pouze v případě podání vylučovací žaloby nebo v případě návrhu povinného na zastavení exekuce. „Osobou oprávněnou podat vylučovací žalobu je vlastník nemovitosti, oprávněný držitel nemovitosti, manžel povinného, pokud je výkon veden proti nemovitosti v SJM, zástavní věřitel, nebo osoby, které mají právo, jež nepřipouští dražbu k věcem tvořícím příslušenství nemovitosti.”²²⁷ Tato oprávněná osoba musí podat žalobu nejpozději do zahájení dražebního jednání a ve stejné lhůtě musí také doložit, že žalobu opravdu podala. Pokud soud sám zjistí ze své úřední činnosti či jinak, že byla taková žaloba podána, nemůže v řízení pokračovat a dražební jednání sám a bez návrhu odročí až po pravomocném rozhodnutí soudu o této žalobě. (Výše uvedené neplatí v případě, kdy by byla žaloba zcela zjevně nedůvodná. V takovém případě soud pokračuje v dražebním jednání.) Pokud takto oprávněná osoba své právo neuplatní nebo nedoloží, že byla žaloba podána, nebude moci tato osoba po skončení dražebního jednání toto právo uplatňovat v případných dalších jednáních a v případě udělení příklepu nebude moci své právo uplatnit vůči vydražiteli.

Soud také může odročit dražební jednání v případě, kdy dojde k závěru, že zastavení exekuce je pravděpodobné. Pokud však k takovému závěru soud nedospěje, rozhodne o zamítnutí návrhu na zastavení a toto usnesení doručí účastníkům řízení. Okamžikem doručení usnesení povinnému je toto usnesení vykonatelné a soud pokračuje v řízení. (Pro návrh na částečné zastavení platí výše uvedené v případě, kdy by se částečným zastavením řízení stal výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti zřejmě nevhodným, a bylo by třeba exekuci zastavit podle § 268 odst. 1 písm. h).)

Po zahájení dražebního jednání soudce nejprve rozhodne, zda je prokázáno předkupní právo (§ 336e odst. 3), a poté oznámí,

²²⁷ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 2522

která další věcná břemena a nájemní práva neuvedená v dražební vyhlášce na nemovitosti vážnou. Před poslední novelou OSŘ soudce také po zahájení dražebního jednání rozhodl, zda je prokázáno předkupní právo, dále ale oznámil, kteří věřitelé přihlásili své pohledávky a v jaké výši, kteří věřitelé požádali o zaplacení svých pohledávek a v jaké výši a které pohledávky může vydražitel převzít a jaká je výše těchto pohledávek. Zákonodárce však novým znění tohoto odstavce „(...) předpokládá, že při dražebním jednání nebudou čteny došlé přihlášky. Jejich seznam se nově bude zveřejňovat po dražbě na úřední desce soudu. Od zveřejnění poběží lhůta k jejich popírání.“²²⁸ Poté již soudce, resp. soudní exekutor, vyzve dražitele, aby činili svoje podání. Při dražbě nemovitostí je nejnižší možné zvýšení 1.000,- Kč²²⁹, ovšem soudce, resp. soudní exekutor může stanovit částku vyšší. (Tato vyšší částka však musí být obsažena již v dražební vyhlášce.) Dražitelé jsou svými podáními vázáni až do udělení příklepu. Dražba samotná trvá, dokud dražitelé činí vyšší podání. Není-li již učiněno žádné vyšší podání, soudce, resp. soudní exekutor, upozorní dražitele, že nebude-li učiněno další (vyšší) podání, udělí příklep. Pokud by učinilo více dražitelů stejné nejvyšší podání, bude příklep udělen tomu, kdo má k nemovitosti předkupní právo. Pokud by žádný z dražitelů neměl k nemovitosti předkupní právo, určil by vydražitele los. (Zákonodárce, ve snaze zabránit spekulacím, zrušil poslední novelou OSŘ dřívější možnost dražitelů dohodnout se v případě, že jich více učinilo nejvyšší podání. Po poslední novele OSŘ tedy jako jediný možný způsob pro rozhodnutí o vydražiteli je los.) Výše ceny vydražené věci není omezena žádnými cenovými předpisy a záleží tedy pouze na vůli dražitelů, jakou částku jsou za nemovitost ochotni zaplatit. Na nejvyšší podání bude samozřejmě započtena vydražitelem složená jistota a ostatním dražitelům se složená jistota vrátí po skončení dražebního jednání.²³⁰

²²⁸ důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 537/0, na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ze dne 9.11.2011.

²²⁹ podle § 62 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy

²³⁰ § 336j odst. 5 a 6 OSŘ

Ještě před udělením příklepu se nově soudce dotáže vydražitele, zda nejvyšší podání bude doplácet pomocí úvěru. Jde o nový institut, který předchozí právní úprava neznala. Zákon poslední novelou OSŘ také opustil princip podávání námitek proti příklepu, když naopak do zákona uvedl nové pravidlo o udělení práva odvolání všem dražitelům²³¹, které bude moci být projednáno a případně rozhodnutí změněno soudem v rámci § 210a OSŘ (autoremedurou).

V usnesení o příklepu soud:

- stanoví lhůtu k zaplacení nejvyššího podání, která počíná dnem právní moci příklepu a nesmí být delší než 2 měsíce, nebo
- uloží vydražiteli, aby do 2 měsíců od nabytí právní moci předložil smlouvu podle § 336l odst. 4 nebo aby v této lhůtě doplatil nejvyšší podání²³².

Kromě výše uvedeného musí usnesení o příklepu dále obsahovat přesnou identifikaci osoby vydražitele, přesné označení dražené nemovitosti a jejího příslušenství (to z toho důvodu, že usnesení o příklepu je právě to rozhodnutí, na jehož základě provede Katastrální úřad záznam vlastnictví vydražitele), popř. v něm soud uloží povinnému, aby vydraženou nemovitost vyklidil nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci usnesení nebo doplacení nejvyššího podání, nastalo-li později. Dále je soud povinen poučit účastníky dražby o možnosti navržení předražku s vyčíslením, jak vysoký musí minimální předražek být a do kdy musí být návrh o předražku učiněn.²³³

Usnesení o příklepu se doručuje oprávněnému, dalšímu oprávněnému, povinnému a vydražiteli. (S ohledem na zrušení možnosti podat námítky proti příklepu, ze zákona logicky vypadla ještě další skupina, a to dražitelé, kteří proti udělení příklepu vznesli námítky.)

Zcela novou povinností soudu je vyvěšení usnesení o příklepu na úřední desku soudu společně s výzvou pro přihlášené věřitele, aby do 15 dnů od jejího vyvěšení vyčíslili svoje pohledávky, a to

²³¹ § 336k odst. 3 OSŘ

²³² § 336j odst. 3 OSŘ

²³³ k předražku blíže viz. kapitola III.2.4 Předražek

ke dni konání dražby. V tomto vyvěšeném usnesení nesmí být uvedeny žádné údaje, podle kterých by bylo možné identifikovat vydražitele.

Proti usnesení o příklepu lze standardně podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne dražebního jednání. Osobami legitimovanými podat takové odvolání jsou totožné osoby, kterým bylo (nebo mělo být) dříve doručováno usnesení o příklepu. Dalšími oprávněnými osobami jsou ty osoby, kterým měla být (pokud nebyla) doručena dražební vyhláška, jestliže se z důvodu nedoručení této vyhlášky dražebního jednání nezúčastnily. Po poslední novele OSŘ mohou nově podat odvolání i ti dražitelé, kteří se dražebního jednání zúčastnili, jestliže mají za to, že byli průběhem dražby zkráceni na svých právech. Pokud odvolací soud dospěje k názoru, že opravdu došlo k takovým vadám, kvůli kterým se odvolatel nemohl zúčastnit dražebního jednání, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že došlo k porušení zákona, usnesení o příklepu změní tak, že se příklep neuděluje. Takové usnesení odvolacího soudu se pak doručí všem osobám oprávněným odvolání podat. Pokud došlo k výše uvedené změně usnesení o příklepu, je soud prvního stupně povinen nařídit nové dražební jednání. (Veškerá ustanovení, týkající se odvolání proti usnesení o příklepu jsou zároveň účinná i pro usnesení o předražku.)

2.4. Předražek

Poslední novela OSŘ do exekucí zavedla nový institut - a to předražek. „Jde o historický institut z exekučního řádu z roku 1896, který může zvýšit nejvyšší podání a má výrazně protikorupční efekt.“²³⁴ „Nejde-li o osoby uvedené v § 336h odst. 4, může každý do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudu písemně navrhnout, že vydraženou nemovitost chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání (předražek).“²³⁵ Zároveň je však předražek nutné ve stejné lhůtě doplatit, jinak soud k návrhu

²³⁴ František Korbel, Dana Prudíková: Velké změny exekučního práva od 1. ledna 2013, [Právní rozhledy 1/2013, s. 1]

²³⁵ § 336ja OSŘ

předražku nepřihlíží. Návrh musí samozřejmě obsahovat obecné náležitosti (podle § 42 odst. 4 OSŘ) a podpis musí být úředně ověřen.

K ochraně práv vydražitele je v zákoně zakotvena možnost dorovnání předražku vydražitelem. Soud po uplynutí 15ti denní lhůty vyzve vydražitele, aby se do 3 dnů vyjádřil, zda své nejvyšší podání zvýší do výše předražku. Pokud by bylo učiněno více předražek, nemovitost získá ten, kdo učiní nejvyšší předražek, nebo, v případě rovnosti výše předražek, ten, kdo podal návrh na předražek první, a nakonec jako v případě dražby, losem. Soud poté usnesením o předražku rozhodne o zrušení usnesení o příklepu, dále rozhodne o tom, kdo se stal předražitelem a za jakou cenu nemovitost nabude. Povinnému v usnesení o předražku uloží, aby vydraženou nemovitost vyklidil nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci usnesení. „V případě, že povinný dobrovolně neopustí nemovitost, odpadá tím nutnost podávat žalobu na vyklizení, neboť usnesení o předražku (či usnesení o příklepu) se stává exekucním titulem (§ 336l odst. 7 o. s. ř.).”²³⁶

Usnesení o předražku se doručuje oprávněnému, dalšímu oprávněnému, povinnému, vydražiteli a všem, kdo učinili předražek. Usnesení o předražku není usnesením, kterým by se upravovalo vedení řízení, proto je proti němu možné podat odvolání.

2.5. Další dražební jednání a obmeškaný vydražitel

Pokud se soudu nepodařilo při prvním dražebním jednání prodat nemovitost, protože dražiteli nebylo učiněno ani nejnižší podání anebo se k dražbě nedostavil vůbec žádný dražitel, soud dražební jednání skončí a další dražební jednání nařídí až na návrh oprávněného, nebo dalšího oprávněného, a to nejdříve po uplynutí 3 měsíců od takto bezúspěšné dražby. Pokud by oprávněný nebo další oprávněný nepodal takový návrh nejdéle do 1 roku, soud by celý výkon rozhodnutí zastavil. V případě dalšího (druhého) dražebního jednání by ovšem bylo nejnižší podání stanoveno ve výši

²³⁶ Lenka Doležalová: Zásadní změny v exekucním řízení, [Bulletin advokacie 12/2012, s. 28]

jedné poloviny výsledné ceny. Po poslední novele OSŘ byl dosud neomezený celkový počet možných dalších dražebních jednání omezen celkem na pět takových jednání, přičemž v každém dalším jednání se výše nejnižšího podání snižuje následovně: ve třetím dražebním jednání činí výše nejnižšího podání 40 % výsledné ceny, ve čtvrtém 30 % a v pátém dražebním jednání 25 % výsledné ceny. Teprve až po pátém neúspěšném dražebním jednání by soud řízení zastavil.

Pokud vydražitel nedoplatí nejvyšší podání ani v prodloužené (dodatečné) lhůtě, kterou mu k tomu soud v usnesení určil (tato lhůta nesmí být delší než jeden měsíc) usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty zrušuje a soud nařídí další dražební jednání. Vydražitel se tak stane obmeškaným vydražitelem a soud bez návrhu sám nařídí nové (další) dražební jednání, protože usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty zrušilo. Po poslední novele OSŘ a v souvislosti s novinkou, týkající se možnosti hradit nejvyšší podání smlouvou o úvěru, byl do zákona ukotven ještě další důvod zrušení usnesení o příklepu, a to nepředložení smlouvy o úvěru vydražitelem. A nakonec se usnesení o příklepu zruší i v případě nedoplatení nejvyššího podání nebo předražku ve stanovené lhůtě.

Průběh každé další dražby je v zásadě stejný jako dražba předchozí. Z další dražby je pouze vyloučen obmeškaný vydražitel²³⁷ a změni se výše nejnižšího podání.

Pokud vydražitel nezaplatí, resp. nedoplatí, nejvyšší podání, soud příklep zruší a dražební jednání provede znovu. „Obmeškaným vydražitelem je (...) ten, komu je v rámci dražby udělen příklep, a kdo ve stanovené lhůtě nesplní svou povinnost zaplatit nejvyšší podání.“²³⁸ Důsledkem nezaplacení nejvyššího podání ani v dodatečné lhůtě je zrušení usnesení o příklepu spojené se sankcemi pro obmeškaného vydražitele. Obmeškaný vydražitel je v takovém případě povinen hradit:

- veškeré náklady státu

²³⁷ podle § 336h odst. 4 OSŘ

²³⁸ Jan Lehovec: Institut obmeškaného vydražitele v občanském soudním řádu, [Právní rozhledy 12/2012, s. 451]

- veškeré skutečně vynaložené náklady účastníků řízení
- škodu, která vznikla nezaplacením nejvyššího podání věřitelům
- rozdíl na nejvyšším podání (pokud bylo nejvyšší podání v další dražbě nižší, než původní nejvyšší podání nabídnuté obmeškaným vydražitelem²³⁹)

Uvedené náklady, škody a rozdíl na nejvyšším podání, jsou obmeškanému vydražiteli uloženy zaplatit až v dalším (opakovaném) usnesení o příklepu, protože právě průběh této opakované dražby je pro vznik závazků obmeškaného vydražitele určující. Proti tomuto usnesení je odolání přípustné. Po právní moci tohoto dalšího (opakovaného) usnesení o příklepu vyplatí soud z obmeškaným vydražitelem složené jistoty náhradu nákladů řízení státu a účastníkům řízení. Náhrady škody a rozdíl na nejvyšším podání soud zařadí do rozdělované podstaty. Pokud složená dražební jistota nepostačuje k uhrazení všech závazků, uspokojí je soud poměrně a z praktických důvodů většinou vyzve obmeškaného dražitele (v zákoně ovšem tato výzva upravena není), aby doplatil rozdíl. Nezaplátí-li obmeškaný vydražitel dobrovolně, je tato pohledávka vymáhána v samostatném vykonávacím řízení, ve kterém je exekučním titulem právě toto další usnesení o příklepu, ve kterém soud obmeškanému vydražiteli uložil zaplatit závazky vzniklé v souvislosti s nezaplacením nejvyššího podání.

2.6. Elektronická dražba

Smyslem elektronické dražby nemovitosti je usnadnění přístupu většímu počtu dražitelů k dražbě. V dnešní době, kdy se internet stává běžnou součástí drtivé většiny domácností, je pro dražebníky snadnější a přijatelnější dražit z pohodlí domova

²³⁹ „Zaplatit rozdíl mezi nezaplaceným nejvyšším podáním dosaženým při původní dražbě a nejvyšším podáním dosaženým při dalším dražebním jednání (kde bylo vydraženo za částku nižší) vyplývá pro (...) obmeškalou vydražitelku přímo z citovaného § 336n odst. 1 o. s. ř.“ – z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.2.2013, sp.zn. 20 Cdo 2332/2010

s využitím právě internetu. Tento způsob provedení dražby je pro některé dražitele také lákavým z důvodu anonymity, neboť dražitelům jsou přidělovány pouze identifikátory (čísla), pod kterými v dražbě vystupují. Dalo by se polemizovat nad tím, zda je anonymita dražitelů žádoucí, nicméně tento způsob provádění dražby v zákoně existuje a soudy i soudní exekutoři elektronické dražby provádějí.

Právní úprava po poslední novele OSŘ zpřesňuje některé náležitosti dražební vyhlášky. V dražební vyhlášce pro elektronickou dražbu soud stanoví²⁴⁰:

- způsob registrace dražitelů a způsob, jakým jsou dražitelé povinni sdělit svoje jméno, příjmení, bydliště, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození,
- způsob informování o postupu při dražbě nebo odkaz na internetové stránky, na kterých je tento postup zveřejněn,
- adresu internetové stránky, na které se dražba bude konat a kde může veřejnost dražbu sledovat,
- datum a čas zahájení a ukončení dražby, během kterého lze zvyšovat podání,
- termín, do kterého vydražitel musí sdělit, zda bude nejvyšší podání platit úvěrem se zřízením zástavního práva k vydražené nemovitosti,
- termín přihlášení pohledávek,
- termín prokázání podání vylučovací žaloby,
- termín uplatnění předkupního práva a způsob sdělení rozhodnutí, zda je předkupní právo prokázáno.

Soud, respektive soudní exekutor, musí zajistit dostatečné technické podmínky elektronické dražby. Nezbytností je speciální technické vybavení, které umožní připojení dražitelů do sítě soudu či soudního exekutora, na které dražba probíhá. „Technické zařízení, prostřednictvím kterého bude realizována elektronická dražba, musí splňovat podmínky přijímání a odesílání podání opatřených zaručeným (uznávaným) elektronickým podpisem, musí zajistit

²⁴⁰ § 336o odst. 2 OSŘ

zaznamenávání přesného data a času doručených podání, stálý přístup všech účastníků dražebního jednání ke všem provedeným úkonům soudu a účastníků a rozhodnutím soudu v průběhu dražebního jednání.”²⁴¹

Pro elektronickou dražbu platí obdobně ustanovení pro dražbu vedenou před soudem, resp. soudním exekutorem.²⁴²

Pro elektronickou dražbu vedenou soudním exekutorem se užijí ustanovení OSŘ krom odchylek upravených v § 16a vyhlášky o postupech při výkonu exekuce a další činnosti²⁴³. Tento § 16a byl do vyhlášky vložen vyhláškou 491/2012 s účinností od 1.1.2013. Kopíroval tedy poslední „vlnu“ velkých a zásadních změn ve výkonu rozhodnutí a v exekucích.

Na rozdíl od elektronického dražebního jednání prováděné soudem, se dražební jednání prováděné soudním exekutorem nenařizuje. I v takovém případě je však třeba, stejně jako při elektronickém dražebním jednání prováděném soudem, bezprostředně před zahájením elektronické dražby zveřejnit rozhodnutí prokazující předkupní právo, oznámení, která další věcná břemena a nájemní práva neuvedená v dražební vyhlášce na nemovitosti vážnou a konečně i informaci o tom, zda byla podána žaloba na vyloučení prodávané nemovitosti z exekuce.

I při elektronické dražbě prováděné soudním exekutorem je třeba ověřit totožnost dražitele. Toto ověření se provede přihláškou účastníka k dražbě, která musí být podepsána před soudním exekutorem anebo jeho zaměstnancem po prokázání totožnosti platným úředním průkazem, úředně ověřeným podpisem, nebo uznávaným elektronickým podpisem.

Protože v ustanoveních týkající se elektronické dražby vedené soudem zákon nespecifikuje délku samotné dražby (či spíše možné prodloužení času do ukončení dražby), použijí se předpisy upravující samotné dražení obecně- tedy že dražba se koná, dokud dražitelé činí podání. Pro elektronickou dražbu vedenou soudním exekutorem vyhláška stanoví možné prodloužení času ukončení

²⁴¹ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 2537

²⁴² § 336o odst. 4

²⁴³ vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti

dražby o pět minut, pokud bylo v posledních pěti minutách před ukončením dražby učiněno nové (další) podání. Dražba pak končí až uplynutím pěti minut od posledního učiněného podání, aniž by bylo učiněno podání vyšší. Protože soudní exekutor nevyzývá dražitele, aby činili vyšší podání ani je neupozorňuje, že bude udělovat příklep, přesouvá se tíže odpovědnosti za sledování času a průběhu dražby plně na samotné dražitele.

O právě provedené dražbě soudní exekutor sepíše záznam, ve kterém uvede následující skutečnosti:

- označení exekutorského úřadu se spisovou značkou, označení oprávněného a povinného a označení místa, času a předmětu úkonu,
- stručný obsah úkonů a rozhodnutí zveřejňovaných bezprostředně před časem zahájení elektronické dražby
- seznam jednotlivých dražitelů s přiřazeným identifikátorem,
- přehled učiněných příhozů s uvedením částky, času a osoby, která příhoz učinila,
- údaje o příklepu.

V ostatním se bude soudní exekutor řídit obecnými předpisy pro elektronickou dražbu v OSŘ.

2.7. Převzetí nemovitosti vydražitelem

„Vydražitel nemovitosti se jejím vlastníkem stává okamžikem, kdy nabylo usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu (§ 336l odst. 2 OSŘ).“²⁴⁴ V případě předdražitele je tímto okamžikem vydání usnesení o předražku, pokud toto usnesení nabylo právní moci a pokud byl předražek zaplacen. Domnívám se, že zákonodárce již nemusel opakovat poslední podmínku zaplacení předražku, aby se předražitel

²⁴⁴ Igor Pařízek: K obsahu rozvrhového usnesení po zastavení exekuce, [Právní rozhledy 8/2011, s. 289]

stal vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím a mohl si ji i převzít, neboť povinnost zaplatit předražek na předražiteli dopadá ještě před tím, než soud vydá samotné usnesení o předražku. Pokud by předražitel předražek nezaplatil, soud by usnesení o předražku vůbec nevydával. Tato podmínka je tedy v zákoně již zbytečně znovu opakována, aniž by jej opodstatňovala logická potřeba. Nicméně pokud zákonodárce zvolil zakotvit tuto podmínku v zákoně tak, jak je v něm dnes uvedena, nezpůsobuje to žádné zmatky a fakticky to ani znění tohoto ustanovení nemění či nenarušuje.

Okamžik, resp. uplynutí lhůty, kdy si vydražitel může převzít vydraženou nemovitost i s příslušenstvím, záleží částečně na vydražiteli, protože zákon stanoví, že vydražitel může nemovitost převzít ode dne následujícího po úplném doplacení nejvyššího podání a zároveň pokud již uplynula 15ti denní lhůta k podání návrhu předražku. Záleží tedy plně na vydražiteli, jak dlouho po příklepu mu bude trvat doplacení nejvyššího podání, pokud bude dodržena minimální lhůta 15 dnů. Pokud by byl před tím podán návrh na předražek, byl by (s ohledem na skutečnost, že navrhovatel předražku je povinen ve lhůtě 15 dnů tento předražek zaplatit na účet soudu) okamžikem nejdřívejšího možného převzetí i s příslušenstvím den následující po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku.

Před poslední novelou OSŘ byla situace pro vydražitele příznivější. Vydražitelé se totiž mohli ujmout držby vydražené nemovitosti s příslušenstvím již den následující po dni vydání usnesení o příklepu, aniž by bylo třeba před tím zaplatit nejvyšší podání. Vydražitel měl pouze povinnost o převzetí nemovitosti s příslušenstvím vyrozumět soud a respektovat práva a závady na nemovitosti váznoucí. Vydražitel se nestal vlastníkem pouze v případě, jestliže odvolací soud usnesení o příklepu změnil tak, že se příklep neuděluje anebo jestliže vydražitel nezaplatil nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě.

Pokud se vydražitel nestal vlastníkem nemovitosti s příslušenstvím a přesto se již ujal držby, automaticky mu tak vznikla povinnost nemovitost povinnému vrátit, vydat užitky a nahradit případnou škodu, která povinnému v průběhu držby

na nemovitosti vznikla. Toto ustanovení zákona platilo již před poslední novelou OSŘ a platí i dále.

Otázka způsobu doplacení nejvyššího podání byla také při posledním novelizačním řízení „přetřásána“ a vyústila v zakotvení nové úpravy v zákoně. Nejvyšší podání, resp. předražek, je od 1.1.2013 možné zaplatit v hotovosti do pokladny soudu (ovšem samozřejmě vždy s ohledem na omezení zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti²⁴⁵) anebo platbou na účet osudu. Jedinou výjimku, kterou zákon uznává, je situace, kdy lze důvodně předpokládat, že dojde k uspokojení přihlášené pohledávky vydražitele v rozvrhu výtěžku, a to ve výši dvou třetin nejvyššího podání. „Odstraňuje se tak nelogický stav, kdy vydražitel (typicky zástavní věřitel s nejlepším pořadím) koupil nemovitost v dražbě, musel doplatit celé nejvyšší podání, aby v rámci rozvrhu získal finanční prostředky zpátky.“²⁴⁶ Kromě výše uvedených možností je nejvyšší podání možné doplatit i bankovním úvěrem. Tento postup ale přichází v úvahu pouze v případě, že jej soud výslovně připustil v dražební vyhlášce²⁴⁷ a dražitel jej oznámil při konání dražby. Úmyslem zákonodárce bylo přispět k zpřístupnění dražeb i těm dražitelům, kteří aktuálně nedisponují potřebnou hotovostí pro zaplacení, resp. doplacení, nejvyššího podání. „Při platbě úvěrem soud zřídí zástavní právo ve prospěch věřitele z úvěrové smlouvy, které však bude vyjmuté z rozvrhového režimu.“²⁴⁸

Konečně je třeba doplnit, že vydražitel, resp. předražitel, je oprávněn podat návrh na výkon rozhodnutí vyklizením nemovitosti na základě pravomocného usnesení o příklepu nebo na základě pravomocného usnesení o předražku, které se tímto stanou exekučním titulem.

²⁴⁵ § 4 zákona o omezení plateb v hotovosti stanoví, že: „Poskytovatel platby, jejíž výše překračuje částku 350.000 Kč (dále jen "limit") je povinen provést platbu bezhotovostní.“

²⁴⁶ důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 537/0, na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ze dne 9.11.2011

²⁴⁷ o dražební vyhlášce blíže viz. kapitola III.2.1 Dražební vyhláška

²⁴⁸ důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 537/0, na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ze dne 9.11.2011

3. Rozvrh výtěžku

Rozvrh výtěžku je samostatnou a poslední částí řízení o prodeji nemovitostí. Co se týká účastníků řízení, je také fází, ve které (snad jen s výjimkou samotného dražebního jednání, ve kterém mají právo do tohoto jednání aktivně zasahovat příhozy) mají největší možnost ovlivnit samotné řízení, protože přihlášení pohledávky ještě neznamena automatické úplné uspokojení této pohledávky. Na účastníka řízení to tak klade nároky v podobě nutnosti kontroly zařazení jeho pohledávky do skupiny a pořadí v této skupině.

Zákon se rozvrhu výtěžku a související problematice věnuje vcelku dopodrobna a není tedy divu, že i v této obsáhlé oblasti došlo v souvislosti s poslední novelou OSŘ ke změnám, korekcím a doplněním, na které bude samozřejmě jako dopsud upozorňováno. Z pohledu neprávnicka jde o část nejsložitější a „nejneuchopitelnější“ ve smyslu porozumění terminologii i pochopení postupných kroků, proto je třeba této problematice věnovat náležitý prostor. Při pohledu do OSŘ je také zřejmé, že v úpravě řízení o prodeji nemovitostí jde o část nejpodrobnější. Ze všech těchto důvodů byl proto rozvrh výtěžku v této práci vyčleněn do samostatné kapitoly.

3.1. Jednání o rozvrhu rozdělované podstaty a rozdělovaná podstata

Ještě před samotným jednáním o rozvrhu rozdělované podstaty a nejpozději do 7 dnů ode dne konání první dražby je soud povinen zveřejnit na své úřední desce oznámení o přihlášených pohledávkách, o nichž bude rozhodnuto v rozvrhu, včetně sdělení údaje o tom, do které skupiny pohledávka patří a jakou má tato pohledávka ve skupině pořadí. Jde o novou povinnost soudu, kterou do zákona začlenila poslední novela OSŘ. Kromě výše uvedeného soud v oznámení výslovně uvede všechny přihlášky, které byly odmítnuty včetně konkrétního důvodu, proč k odmítnutí

příhlášky došlo. Na závěr oznámení soud hromadně poučí všechny přihlášené věřitele o právu popřít přihlášené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí a to v zákonné lhůtě²⁴⁹ a o povinnosti bezodkladně soudu oznámit veškeré změny týkající se přihlášky, ke kterým by došlo po jejím doručení soudu, a následky neoznámení takové změny²⁵⁰. Kromě výše uvedeného musí soud v případě, že do oznámení o přihlášených pohledávkách ještě nerozhodl o některé přihlášce, která byla soudu doručena opožděně či byla neúplná, samostatně uvést i informaci o tom, že o této přihlášce ještě nebylo rozhodnuto. Pokud soud o této přihlášce nerozhodne jejím odmítnutím, zašle oprávněnému, povinnému a všem přihlášeným věřitelům, o jejichž přihláškách bude soud rozhodovat v rozvrhu rozdělované podstaty, dodatečné oznámení o projednání takovéto pohledávky. Soud musí takto učinit z toho důvodu, aby oprávněnému, povinnému a všem přihlášeným věřitelům neupřel právo pohledávku v zákonné lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení popřít co do její pravosti, výše, zařazení do skupiny nebo jejího pořadí a zároveň aby je nezbavil práva požádat soud, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání²⁵¹.

„Z nového § 336q plyne, že jednání o rozvrhu se bude nově konat pouze tehdy, pokud o to požádá oprávněný, ten, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, případně další věřitelé

²⁴⁹ Řízení o popření pohledávky (upravené v § 267a odst. 1 OSŘ) je prováděno nalézacím soudem podle části třetí OSŘ. Místně příslušným je soud, u kterého probíhá exekuce. Žalobní petit bude mít vždy určovací povahu a účastníky řízení o popření budou oprávněný, jiný věřitel nebo povinný vůči jinému oprávněnému či věřiteli. V žalobě bude muset žalobce nejen tvrdit, ale i prokázat, že pohledávka vůbec nevznikla, nebo po jejím vzniku úplně nebo částečně zanikla anebo nemá to pořadí, které je žalovaným uplatňováno. Popření je možné pouze u pohledávek přihlášených k rozvrhu výtěžku nebo jinak uspokojovaných při výkonu rozhodnutí tam, kde byl nařízen výkon rozhodnutí srážkami ze mzdy, příkázáním pohledávky nebo jiných práv anebo prodejem movitých věcí, nemovitostí a podniku. Rozhodnutí je účinné vůči žalobci a žalovanému, i vůči jiným oprávněným, věřitelům povinného, kteří se exekuce účastní, i vůči samotnému povinnému, protože z tohoto rozhodnutí dále exekuční soud vychází při rozvrhu zbývajících podstaty.

²⁵⁰ k povinnosti bezodkladně nahlásit změny týkající se přihlášky blíže viz. kapitola III.2.2 Přihláška pohledávky

²⁵¹ k právům a následkům žádosti o nařízení jednání o rozvrhu rozdělované podstaty blíže viz. kapitola III.3.1 Jednání o rozvrhu rozdělované podstaty a rozdělovaná podstata

nebo povinný.“²⁵² Soud takové jednání o rozvrhu nařídí až po právní moci usnesení o příklepu (případně po právní moci usnesení o předražku) a zaplacení nejvyššího podání (anebo předražku) vydražitelem a po uplynutí zákonné lhůty pro oznámení o přihlášených pohledávkách. Pokud o provedení jednání o rozvrhu rozdělované podstaty nikdo nepožádá, rozvrhne soud rozdělovanou podstatu bez jednání. Soud přiznává právo navrhnout jednání o rozvrhu rozdělované podstaty i správci daně, ovšem s tím, že toto rozdělení provede po právní moci rozhodnutí vydaném soudem, sám. Pokud tedy oprávněný, ten, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, případně další věřitelé nebo povinný požádají (anebo pouze jeden z nich požádá) o jednání o rozvrhu rozdělované podstaty, soud předvolá k rozvrhu všechny tyto osoby. Toto předvolání zároveň povinně vyvěsí na úřední desce soudu.

OSŘ ve svém § 337a přesně stanoví, co tvoří rozdělovanou podstatu. Je jím nejvyšší podání a úroky z něho, popřípadě i náhrady, které do podstaty připadají, pokud vydražitel nezaplatí, resp. nedoplatí, nejvyšší podání ani v dodatečně stanovené lhůtě. Na tyto náhrady se, jak již bylo uvedeno dříve, se započítává složená jistota vydražitele²⁵³, po poslední novele OSŘ je-li povinný plátce DPH a byla-li vydražená nemovitost v obchodním majetku povinného, pak se ještě odečte DPH. „Bude-li již první dražba nemovitosti úspěšná a nemovitost bude vydražena, bude situace jednodušší potud, že rozdělovanou podstatou bude jen nejvyšší podání a úroky z něho. Žádné další částky do rozdělované podstaty nebudou náležet, a proto soud bude moci přistoupit k rozvrhovému jednání poměrně brzy.“²⁵⁴ Pokud však byla dražba úspěšná až při další dražbě za předpokladu, že vydražitel nezaplatil nejvyšší podání, přibudou k výše uvedenému ještě i případný rozdíl mezi původním nejvyšším podáním a nižším nejvyšším podáním dosaženým

²⁵² důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 537/0, na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ze dne 9.11.2011

²⁵³ k jistotě blíže viz. kapitola III.2.1 Dražební vyhláška

²⁵⁴ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 521

při opakované dražbě, a také případná škoda, která nezaplacením nejvyššího podání vydražitelem vznikla.²⁵⁵

„V zájmu zrychlení a zefektivnění výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti se upravuje možnost rozvržení rozdělované podstaty k uspokojení jednotlivých pohledávek bez jednání.“²⁵⁶ K rozvržení rozdělované podstaty k uspokojení jednotlivých pohledávek bez jednání dojde vždy, pokud o veřejné jednání o rozvrhu rozdělované podstaty nepožádal alespoň jeden z věřitelů, oprávněný, další oprávněný nebo povinný.

3.2 Rozvrh rozdělované podstaty a rozvrhové usnesení

Pokud převýší výtěžek dražby všechny přihlášené pohledávky, bude po jejich uhrazení zbytek výtěžku samozřejmě vyplacen povinnému. Může však nastat i situace opačná. Již při jednání o rozvrhu rozdělované podstaty je tedy třeba si uvědomit, že v případě, kdy výše rozdělované podstaty nedosáhne alespoň výše součtu všech přihlášených pohledávek, ne všechny pohledávky nakonec také zcela uspokojeny budou. Některé pohledávky budou „privilegované“ a budou tedy uspokojeny přednostně. „Posloupnost jednotlivých skupin a pořadí, v němž je třeba uspokojit jednotlivé skupiny nároků, odpovídá významu, jaký jim zákon přiznává.“²⁵⁷ Zákon²⁵⁸ pak v rozvrhovém usnesení přesně stanoví, které pohledávky budou uspokojeny a v jakém pořadí.

Pohledávky se tedy podle důležitosti dělí do skupin. Těmito skupinami jsou:

- pohledávky nákladů vzniklých státu v tomto řízení,
- pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů,
- pohledávka oprávněného, pohledávka toho, kdo do

²⁵⁵ k povinnostem a náhradám placeným obmeškaným vydražitelem blíže viz. kapitola III.2.5 Další dražební jednání a obmeškaný vydražitel

²⁵⁶ důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 537/0, na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ze dne 9.11.2011

²⁵⁷ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 531

²⁵⁸ § 337c odst. 1 OSŘ

řízení přistoupil jako další oprávněný, a pohledávky zajištěné zástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva,

- pohledávky nedoplatků výživného,
- pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, pojistného na úrazové pojištění,
- pohledávky náhrady škody na zdraví způsobené trestným činem²⁵⁹,
- ostatní pohledávky.

Mezi pohledávky nákladů vzniklých státu v tomto řízení spadají zejména náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku, podáním inzerce, pronajmutí dražební místnosti a podobné náklady. „Pohledávka zajištěná zástavním právem, které bylo zřízeno k zajištění pohledávky z hypotečního úvěru, se uspokojí v této skupině, a to tak, že se ve druhé skupině uspokojí jmenovitá hodnota hypotečního zástavního listu. Pohledávka poměrného výnosu hypotečního zástavního listu se uspokojí ve třetí skupině.”²⁶⁰ Ve třetí skupině pohledávek lze přihlásit mimo jiné pohledávky, které byly zajištěny zástavním právem smluvním, zákonným anebo rozhodnutím (soudu, soudního exekutora či správního orgánu). Do čtvrté skupiny zákon řadí pohledávky na nedoplatků výživného, pokud však pro ně nebyl nařízen výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti nebo pokud nebyly zajištěny zástavním právem. Jako poslední skupinou v pořadí budou uspokojeny „ostatní pohledávky“. Těmito pohledávkami jsou míněny veškeré pohledávky, které nebyly uspokojeny v předešlých skupinách. Jde například o pohledávky, které sice s nemovitostí přímo nesouvisí, nicméně byly přiznány exekučním titulem.

Ve stejné skupině s jistinou se uspokojují i úroky, úroky z prodlení nebo poplatek z prodlení za poslední tři roky před rozvrhovým jednáním, jakož i náhrada nákladů řízení. Uvedené

²⁵⁹ tato záložka byla do zákona vložena až zákonem č. 45/2013, s účinností od 1.8.2013

²⁶⁰ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 2546

úroky, poplatky a náklady řízení jsou však vždy uhrazeny před jistinou a to i v případě, kdy by rozdělovaná podstata nestačila k uhrazení celé jistiny.²⁶¹ I tyto úroky však musí být přihlášeny (s jasným určením, od kdy jsou počítány, z jaké jistiny a v jaké úrokové sazbě).

V rámci jedné skupiny si jsou všechny pohledávky rovny a v případě, že nebude možné uspokojit všechny pohledávky plně, bude je třeba seřadit podle jejich pořadí. V souladu s § 336c odst. 2 budou všechny pohledávky ve stejné skupině a stejného pořadí uspokojeny poměrně. (Dřívější splatnost pohledávek zajištěných zástavním právem tedy nikdy nemůže ovlivnit přednost v pořadí uspokojení.)

Pro pořadí pohledávek v rámci jedné skupiny je rozhodující:

- u pohledávky oprávněného den, kdy k soudu výkonu došel jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí,
- u pohledávky toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný, den, který se považuje za přistoupení k řízení,
- u přihlášené pohledávky den, kdy k soudu došla přihláška,
- u pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva,
- u pohledávky oprávněného, toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný, nebo přihlášené pohledávky náhrady škody nebo nemajetkové újmy způsobené trestným činem nebo z bezdůvodného obohacení získaného trestným činem, byla-li nemovitost zajištěna v trestním řízení o tomto trestném činu a byly-li návrh nebo přihláška podány v době, kdy zajištění podle trestního řádu trvá, den právní moci rozhodnutí o zajištění nemovitosti podle trestního řádu²⁶².

²⁶¹ § 337c odst. 4 OSŘ

²⁶² tato poslední záložka byla do zákona vložena až zákonem č. 45/2013, s účinností od 1.8.2013

Poslední novela OSŘ zrušila jako poslední v pořadí uvedené „ – u náhrad za věcná břemena den vzniku věcného břemene; a – u náhrad za nájemní práva den vzniku nájemního práva“. Důvodem je již zmiňovaná skutečnost, že věcná břemena a nájemní práva přecházejí na vydražitele. V ostatním zůstávají skupiny i pořadí stejné.

„(...) k uspokojení přihlášené pohledávky v rozvrhu dochází až vydáním rozvrhového usnesení a nikoli již zpeněžením nemovitosti v dražbě; do vydání rozvrhového usnesení přihlášené pohledávky uspokojeny být nemůžou, neboť do té doby není ani zřejmé, zda a v jakém rozsahu bude ta která z přihlášených pohledávek z výtěžku dražby uspokojena.“²⁶³ Až v rozvrhovém usnesení soud konečně přiznává pohledávky věřitelům s tím, že je po právní moci také vyplatí. Nově se již v rozvrhovém usnesení neobjeví rozhodnutí o náhradách za závady, neboť ty, jak bylo již několikrát uvedeno výše, nejsou samostatně vůbec oceňovány. Soud také v rozvrhovém usnesení uvede, v jakém rozsahu bude vyplacena pohledávka vydražitele a v jakém rozsahu bude tato pohledávka započtena na nejvyšší podání. To se týká situace, kdy vydražitel zároveň přihlásil svou pohledávku ve výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti.

Kromě výše uvedeného soud dále v rozvrhovém usnesení rozhodne o všech pohledávkách, které byly popřeny co do pravosti, výše, zařazení do skupiny nebo pořadí, ovšem pouze v případě, že o nich lze rozhodnout bez provedení důkazů jen podle obsahu spisu a pokud závisí rozhodnutí pouze na právním posouzení věci. „Vyžaduje-li posouzení důvodnosti námítky dokazování, uloží soud účastníku rozvrhového řízení, aby podal žalobu u soudu podle § 267a odst. 1 na popření pohledávky nebo návrh u příslušného správního orgánu, jestliže věc nepatří do pravomoci soudu.“²⁶⁴ Pokud tedy na pohledávky připadá alespoň část úhrady z rozdělované podstaty, vyzve soud všechny věřitele, kteří mají takovou pohledávku, aby do 30 dnů od právní moci rozvrhového usnesení

²⁶³ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.10.2012, sp.zn. 20 Cdo 1540/2012

²⁶⁴ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 2554

pohledávku popřeli s poučením, že k pozdě přihlášeným pohledávkám nebude přihlíženo. V takovém případě bude částka, dopadající na tyto sporné pohledávky, projednána soudem dodatečně po nabytí právní moci rozhodnutí o popření pohledávky. „Jestliže tedy s ohledem na výši rozdělované podstaty by nepřicházela v úvahu u popřené pohledávky ani zčásti úhrada z rozdělované podstaty podle skupiny nebo podle pořadí, nebude se soud těmito námitkami zabývat a nebude činit ani žádnou výzvu vůči těm, kteří popřeli některou takovou pohledávku. Bylo by zbytečným prodlužováním řízení, kdyby v těchto případech mělo být vyčkáno s vydáváním rozvrhového usnesení, když je zřejmé, že na uspokojení popřené pohledávky z rozdělované podstaty stejně nakonec nemůže dojít. Proto se těmito popřenými pohledávkami ani nebude soud zabývat v rozvrhovém usnesení“²⁶⁵

Z ustanovení § 337h OSŘ je zřejmé, že zástavní práva váznoucí na nemovitosti zaniknou dnem právní moci rozvrhového usnesení. Jedinou výjimkou je zástavní právo zřízené za účelem doplacení nejvyššího podání. S drobnou úpravou textu poslední novelou OSŘ nadále platí, že soud po právní moci rozvrhového usnesení vyrozumívá o zániku zástavních práv váznoucích na nemovitosti, a o zástavních právech, které působí proti vydražiteli, nejen příslušný katastrální úřad, ale i samotného vydražitele, resp. předražitele.

Úplnou novinkou, která se v úpravě OSŘ před poslední novelou OSŘ vůbec nevyskytovala, je stanovení nejzazší fáze řízení, ve které lze ještě zastavit výkon rozhodnutí. Touto mezní fází je vydání usnesení o příklepu, resp. usnesení o předražku. Po této fázi již z důvodu specifika řízení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, kdy je nutné po udělení příklepu učinit všechny úkony, potřebné k dokončení procesu, bezodkladně, výkon rozhodnutí zastavit nelze.

²⁶⁵ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 539

4. Vespolečné zástavní právo

Úprava vespolečného zástavního práva je po dlouhou dobu neměnně ustanovení OSŘ²⁶⁶, ke které však neexistuje příliš mnoho literatury ani judikatury. Přesto jde o úpravu dosti problematickou, které je třeba v souvislosti s výkonem rozhodnutí prodejem nemovitostí věnovat pozornost.

Vespolečné zástavní právo obecně vzniká ze zákona (jestliže věřitel zajistí zástavním právem svoji pohledávku na několika nemovitostech), na základě smlouvy, rozhodnutím soudu nebo správního orgánu nebo reálným rozdělením věci na více samostatných věcí v právním smyslu.

„Vespolečné zástavní právo je speciální případ zástavního práva (§ 165 odst. 3 ObčZ), kdy jedinou pohledávku zajišťuje více samostatných zástav (tyto zástavy mohou být ve vlastnictví obligačního dlužníka i jiných osob).“²⁶⁷ Pro zástavního věřitele je vespolečné zástavní právo velice výhodné v tom směru, že se může domáhat uspokojení své pohledávky (a to v rozsahu celém nebo jen částečném) a navrhnout prodej jedné, více nebo i všech zástav.

Ideální stav věci nastává, pokud byly v dražbě prodány všechny nemovitosti, na kterých vázne vespolečné zástavní právo. V takovém případě se pohledávka zástavního věřitele při rozvrhu uspokojí poměrně podle zbytků rozdělovaných podstat po uspokojení pohledávek ze skupiny první a druhé.

Zástavní věřitel má také podle zákona právo požádat o uspokojení jeho pohledávky v jiném poměru, než jaký je poměr jednotlivých rozdělovaných podstat. Soud má poté povinnost takové žádosti vyhovět a vyplatí věřitelům, kteří by z důvodu horšího pořadí nebo zařazení do pozdější skupiny byli poškozeni, částku, na kterou by měli mít nárok při poměrném rozdělení podstat, a to z rozdělované podstaty, ze které by jinak jich nárok nemohl být uspokojen.

²⁶⁶ V zákoně se vyskytuje v dnešní podobě již od 1.1.2001.

²⁶⁷ Hendrych, D., & kolektiv. Právní slovník. 3. vydání. C.H.BECK, 2009

Z důvodu složitosti výpočtu výše jednotlivých pohledávek, které budou věřiteli vyplaceny, a pro objasnění tohoto výpočtu, uvádím následující praktický příklad²⁶⁸:

Pohledávka věřitele A ve výši 20.000.000 Kč je zajištěna vespolečným (simultánním) zástavním právem na třech nemovitostech, kde část z jejich dražebního výtěžku zahrnovaná do rozvrhové podstaty pro věřitele A činí u nemovitosti č. 1) 5.000.000 Kč, u nemovitosti č. 2) 15.000.000 Kč a u nemovitosti č. 3) 3.000.000 Kč. Určete, jaká bude výše dílčího podílu úhrady pohledávky z jednotlivých dílčích výnosů.

Řešení:

$$(z) = 3$$

$$\text{tudíž } i = 1, 2, 3$$

$$p = 20\,000\,000$$

$$RP(1) = 5\,000\,000$$

$$RP(2) = 15\,000\,000$$

$$RP(3) = 3\,000\,000$$

Dosadíme-li do vzorce, získáme následující hodnoty DPU(1), DPU(2) a DPU(3):

$$5.000.000/23.000.000 \cdot DPU(1) = 20.000.000$$

$$DPU(1) = 4.347.826$$

$$15.000.000/23.000.000 \cdot DPU(2) = 20.000.000$$

$$DPU(2) = 13.043.478$$

$$3.000.000/23.000.000 \cdot DPU(3) = 20.000.000$$

$$DPU(3) = 2.608.696$$

Závěr:

Pohledávka věřitele bude uhrazena z výtěžku rozdělované podstaty první nemovitosti ve výši 4.347.826 Kč, druhé nemovitosti 13.043.478 Kč a ze třetí nemovitosti 2.608.696 Kč.

Ověření správnosti:

²⁶⁸ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009, s. 2552 - 2553

$$4.347.826 + 13.043.478 + 2.608.696 = 20.000.000$$

Zákon však myslí i na případy, kdy v dražbě všechny nemovitosti prodány nebyly. „Soud uspokojí pohledávku zástavního věřitele poměrem, který se určí podle výše obvyklých cen všech zastavených nemovitostí, které nebyly prodány, a rozdělovaných podstat.“²⁶⁹ Soud tedy v tomto případě již nevychází z rozdělovaných podstat, ale z hodnoty všech nemovitostí, jejichž hodnota je určena podle zvláštního právního předpisu²⁷⁰.

I v tomto případě může věřitel požádat, aby byla jeho pohledávka uhrazena ve větším rozsahu, než jaký mu připadá podle rozpočítaného poměru. Pokud by tím měli být poškozeni další věřitelé, soud na návrh zřídí v jejich prospěch a do výše pohledávek, které by jinak byly uspokojeny z rozdělované podstaty, zástavní právo právě na neprodaných nemovitostech. Pořadí všech těchto pohledávek pak bude stejné, jako bylo pořadí pohledávky zástavního věřitele, který byl na žádost uspokojen v jiném poměru.

²⁶⁹ Drápal. L, Bureš. J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009, s. 2551.

²⁷⁰ Tímto předpisem bude opět zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

IV. Vybrané otázky související s prodejem nemovitosti

1. Prodej spoluvlastnického podílu k nemovitosti

Prodej spoluvlastnického podílu podle § 338 OSŘ je po dlouhou dobu neměnnou úpravou. Vzhledem k tomu měly soudy dlouhý čas na ustálení veškeré vztahující se judikatury. Přesto poslední novela OSŘ vnesla do dosud (vcelku) bezproblémové úpravy nejistotu či nesoulad a v případě, že nedojde k brzké další novelizaci, tak i nutnost odborné diskuze včetně mnohých vysvětlujících rozhodnutí soudů. Tomuto problému se budu věnovat v průběhu celé této kapitoly, protože úprava § 338 OSŘ zasahuje i do jiných ustanovení OSŘ.

Stejně jako v následujícím ustanovení OSŘ²⁷¹, i toto ustanovení obsahuje dva samostatné odstavce aplikovatelné jednak pro věci movité, a pak i pro nemovitosti.

Hned ve svém prvním odstavci § 338 OSŘ stanoví, že se na výkon rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu užijí ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak. Zákonodárce tím ponechává „otevřená vrátka“ možným výjimkám, respektive odlišnostem od „standardního“ výkonu rozhodnutí²⁷². V každém případě však bude výkon rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu nařízen pouze v případě, že skutečně půjde o věc v podílovém spoluvlastnictví povinného. (Vlastnictví povinného k podílu na věci ke dni zahájení řízení musí být oprávněným vždy doloženo.) Pokud by byla věc ve výlučném vlastnictví povinného, soudu by nezbylo, než takový návrh bez dalšího zamítnout.²⁷³ „Rovněž v případě, že dlužník

²⁷¹ tzn. § 338a OSŘ, týkajícího se prodeje zástavy

²⁷² A to jak z hlediska výčtu exekučních prostředků podle § 258 odst. 1 OSŘ, tak i z hlediska ustanovení k jednotlivým způsobům provedení exekuce.

²⁷³ V případě exekucí vedených podle EŘ je situace ulehčena tím, že oprávněný nemusí sám volit způsob provedené exekuce, jak již bylo uvedeno výše v kap. II. 2.2.3 u způsobu provedení výkonu rozhodnutí a exekuce a pokud by tedy soudní exekutor i zjistil omyl ve vztahu ke spoluvlastnictví věci, může bez problému přejít k jinému způsobu

převedl podíl na nemovitosti poté, co mu bylo doručeno předvolání k prohlášení majetku (§ 260h), se může oprávněný domáhat prodeje spoluvlastnického podílu proti třetí osobě, která neúčinným úkonem tento spoluvlastnický podíl na nemovitosti nabyla, i když je tato osoba výlučným vlastníkem nemovitosti.²⁷⁴ Pokud by však povinný převedl svůj podíl na nemovitosti na jiného ještě před zahájením řízení (tedy před podáním návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí oprávněným) a před tímto dnem by také nastaly právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, může být výkon rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu nařízen pouze v případě, že dojde k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí až po zahájení řízení o výkon rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu k nemovitosti. S ohledem na znění § 133 odst. 2 OZ (Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí (...)) je tedy rozhodným okamžikem den, kdy je vlastnické právo zapsáno do katastru nemovitostí. V takovém případě by nový spoluvlastník nemovitosti mohl „svou“ nemovitost po nařízení výkonu rozhodnutí prodejem celé nemovitosti bránit pouze excindační žalobou (neboli žalobou na vyloučení spoluvlastnického podílu na nemovitosti z výkonu rozhodnutí podle § 267 OSŘ).

Samozřejmě i v případě prodeje spoluvlastnického podílu nemovitosti soud vždy musí v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí přesně uvést velikost spoluvlastnického podílu povinného, na který bude výkon rozhodnutí nařízen.

Podle literatury musí být: „(...) již z návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí patrné, že je navrhován výkon rozhodnutí ohledně spoluvlastnického podílu, jaký je tento podíl a kdo jsou dalšími spoluvlastníky. Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí musí také výslovně uvést, jaký je prodáváný spoluvlastnický podíl.“²⁷⁵ V případě výkonu rozhodnutí tedy na oprávněného dopadá tíha povinnosti přesně označit nemovitost, resp. spoluvlastnický podíl, který může být výkonem rozhodnutí postižen.

provedení exekuce, aniž by bylo třeba o původním záměru provedení exekuce jakkoliv rozhodovat.

²⁷⁴ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 2562

²⁷⁵ Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. s. 542

Spoluvlastník nemovitosti pak má logicky ze zákona předkupní právo k věci, která je předmětem dražby. Toto právo nezpochybnitelně vyplývá z § 140 OZ²⁷⁶. Pro spoluvlastníka to tedy při dražbě znamená nepopiratelnou výhodu, kdy mu pro přednostní příklep stačí učinit stejné nejvyšší podání, jako dražitel, který učinil nejvyšší podání.

Jak již bylo naznačeno výše, poslední novela OSŘ přinesla do doposud neproblematického ustanovení jisté nepřesnosti, resp. konflikty²⁷⁷. Zákon ve svém § 338 odst. 3 větě za středníkem OSŘ jasně říká, že: „(...) spoluvlastník povinného může podat za podmínek uvedených v § 336c odst. 5 OSŘ odvolání proti dražební vyhlášce.“ Do 31.12.2012 bylo možné podat proti dražební vyhlášce odvolání s tím, že aktivně legitimovanými byli oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinný a osoby, které měli k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo. Po poslední novele OSŘ však došlo k úpravě mnohých ustanovení, mimo jiné došlo i k úpravě znění § 336c odst. 5 OSŘ, který nyní zní tak, že: „ Proti dražební vyhlášce není odvolání přípustné.“ K této změně v zákoně došlo z důvodu zrychlení celého řízení. Legislativci však bohužel neprověřili veškeré dopady, které by tato změna v zákoně mohla mít, a dostal všechny spoluvlastníky povinného do velmi nepříjemné situace. Pokud se budou spoluvlastníci povinného řídit zněním § 338 odst. 3 větě za středníkem a podají proti dražební vyhlášce odvolání, bude takové odvolání soudem jako nepřípustné odmítnuto. Přitom takové odvolání by mohlo směřovat do zásadních výroků dražební vyhlášky (jako je označení nemovitosti a jejího příslušenství nebo upozornění, že osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo zaniká, resp. neexistence takového upozornění), čímž by práva spoluvlastníka povinného mohla být dotčena. Jak

²⁷⁶ „Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117).“

²⁷⁷ K uvedeným problematickým usnesením a případné novele, která by současný stav napravila, jsem se snažila získat informace přímo z Poslanecké sněmovny a upozornit na nesoulad v zákoně. S ohledem na současnou situaci (kdy je Poslanecká sněmovna rozpuštěna) se mi však nepodařilo získat jakékoliv informace a příslušný odbor mě pouze doporučil vyčkat výsledků voleb a poté vznést můj dotaz znovu.

vyplývá z důvodové zprávy k poslední novele OSŘ, bylo úmyslem zákonodárce urychlení řízení o prodeji nemovitostí. Pokud tedy § 338 odst. 3 věta za středníkem říká, že spoluvlastník povinného může podat do dražební vyhlášky odvolání, ovšem pouze za podmínek, které stanoví § 336c odst. 5 a toto ustanovení stanoví, že odvolání proti dražební vyhlášce není přípustné za žádných okolností, je třeba § 338 odst. 3 věta za středníkem zřejmě vyložit tak, že odvolání přípustné není. Zákonodárce by však přesto měl tuto zavádějící situaci co nejdříve upravit a uvést do pořádku.

Stejně zmatečná situace nastává i v poslední větě § 338 odst. 3, který stanoví, že: „Spoluvlastník povinného je oprávněn podat za podmínek uvedených v § 336k odst. 2 větě druhé odvolání proti usnesení o příklepu. Tento paragraf, na který zákon přímo odkazuje, před poslední novelou OSŘ stanovil, že spoluvlastník povinného byl legitimován podat odvolání proti usnesení o udělení příklepu v tom případě, že se spoluvlastník povinného nezúčastnil dražebního jednání z důvodu nedoručení dražební vyhlášky. Po poslední novele OSŘ však byla věta druhá ze zákona vypuštěna. Zákonodárce novelou do § 336k přidal nový (třetí) odstavec, ve kterém odvolací právo přiznává všem dražitelům, kterým měla být doručena dražební vyhláška, pokud jim doručena nebyla a oni se z tohoto důvodu dražebního jednání nezúčastnili a dále i těm dražitelům, kteří se sice dražebního jednání zúčastnili, ale mají za to, že byli průběhem dražby zkráceni na svých právech. Ve výsledku by se tedy bylo možné opřít o zmíněný třetí odstavec § 336k OSŘ, nicméně chybný odkaz § 338 odst. 3 opět vytváří nejistotu v právu.

2. Prodej zástavy

Stejně jako v případě prodeje spoluvlastnického podílu k nemovitosti, se i na výkon rozhodnutí prodejem zastavených movitých věcí a nemovitostí užijí ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí, pokud zákon výslovně nestanoví jinak.²⁷⁸

²⁷⁸ § 338a OSŘ

Ustanovení prodeje zástavy je v OSŘ ve znění, jak jej známe dnes, již od 1.1.2002. Existuje k němu tedy již bohatá literatura i judikatura, které daly výkladu tohoto paragrafu vcelku neproblematický ráz. Navíc je možné se opřít i o ustálený výklad dalších ustanovení, které se této problematice přímo týkají²⁷⁹. V exekuci se prodeji zástavy věnuje pouze § 59 odst. 3 EŘ, který obecně stanoví, že exekuci prodejem zástavy lze pro zajištěnou pohledávku provést prodejem zastavených movitých věcí a nemovitostí. S ohledem na § 52 EŘ²⁸⁰ však lze v dalším plně odkázat na ustanovení OSŘ.

„Při výkonu rozhodnutí prodejem zástavy, je-li zástavou nemovitost, může být vedle stávajícího oprávněného dalším oprávněným jen ten, v jehož prospěch bylo rovněž vydáno usnesení o nařízení prodeje zástavy (§ 200za odst. 3), jestliže je zástavou tatáž nemovitost, a přihlášenou pohledávkou může být jen pohledávka takového věřitele, která je rovněž zajištěna prodávanou zástavou.“²⁸¹ Pohledávka tedy musí být každopádně u soudu vždy zajištěna zástavním právem. K přihlášeným pohledávkám, které nejsou zajištěny zástavním právem na prodávané nemovitosti, soud nebude přihlížet.

„Soudní prodej zástavy se uskutečňuje ve dvou fázích. V první fázi jde o řízení o soudním prodeji zástavy, které je zahájeno podáním žaloby, jíž se zástavní věřitel domáhá nařízení soudního prodeje zástavy, a které končí usnesením soudu, jímž bylo o této žalobě rozhodnuto.“²⁸² V této první fázi musí zástavní věřitel doložit soudu zajištěnou pohledávku, samotné zástavní právo k zástavě a konečně i to, kdo je zástavním dlužníkem.²⁸³ Podle uvedeného judikátu však nemusejí být uvedené rozhodné skutečnosti v řízení o soudním prodeji zástavy prokázány (postaveny najisto). Zákon stanoví, že v této fázi pouze postačí, pokud jsou osvědčeny

²⁷⁹ Konkrétně jde o §§ 200y-200za OSŘ (týkající se řízení o soudním prodeji zástavy) a § 321 a násl. OSŘ (týkající se prodeje movitých věcí a nemovitostí).

²⁸⁰ „Nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.“

²⁸¹ Kasíková, M. Jirmanová, M. Vokřínková, M. ASPI-OSŘ s komentářem. Komentář. ASPI. ASPI ID LIT29290CZ.

²⁸² usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.8.2006, sp. zn. 21 Cdo 2829/2005

²⁸³ § 200z odst. 1 OSŘ

(nebo prokázány jako pravděpodobné) předloženými listinami nebo i jinými důkazy. Pokud by však předložené listiny byly vydány či ověřeny státními orgány (popřípadě pokud by šlo o veřejné listiny vydané notářem) mohl by soud prvního stupně rozhodnout o nařízení prodeje zástavy bez jednání, tedy bez slyšení zástavního dlužníka.²⁸⁴ Soud také vyjudikoval: „To, že v řízení o soudním prodeji zástavy soud zkoumá jen skutečnosti uvedené v ustanovení § 200z odst. 1 o. s. ř. a že pro nařízení prodeje zástavy postačuje jen jejich osvědčení, neznamená, že by při soudním prodeji zástavy nemohly být uplatněny jiné (další) skutečnosti nebo že by jejich osvědčení nemohlo být zpochybněno. Nemůže k tomu ovšem důvodně dojít v řízení o soudním prodeji zástavy, ale až ve druhé fázi soudního prodeje zástavy, tedy v rámci řízení o výkon rozhodnutí prodejem zástavy (bude-li návrh na nařízení tohoto výkonu rozhodnutí zástavním věřitelem podán), a to zejména prostřednictvím návrhu na zastavení výkonu rozhodnutí (srov. například § 268 odst. 3 o. s. ř.) nebo vylučovací (excindační) žaloby podané po nařízení výkonu rozhodnutí podle ustanovení § 267 o. s. ř.“²⁸⁵ Usnesení o nařízení prodeje zástavy je vykonatelné dnem právní moci a jako takové je závazné pro každého, proti němuž působí podle zvláštních právních předpisů zástavní právo k této zástavě.²⁸⁶ Pokud by tedy v praxi po vydání rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy došlo k přechodu vlastnictví zástavy, věřitel by se mohl domáhat nařízení výkonu rozhodnutí i proti „novému“ vlastníkovi zástavy.

Druhá fáze tedy nastane, jak již bylo nastíněno výše, až v okamžiku podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy podle ustanovení § 251 a násl. OSŘ (tedy podle ustanovení týkajících se nařízení a provedení výkonu rozhodnutí). Zákon taxativně stanoví, která ustanovení se při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí nepoužijí (§ 335 odst. 2 a 3 OSŘ - tedy ustanovení o přistoupení dalšího oprávněného k řízení a právo oprávněného ke zpětvzetím svého návrhu), ledaže by šlo o návrh dalšího oprávněného z usnesení o nařízení prodeje zástavy anebo

²⁸⁴ § 200z odst. 2 OSŘ

²⁸⁵ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.8.2006, sp. zn. 21 Cdo 2829/2005

²⁸⁶ § 200za odst. 2 OSŘ

(v případě § 336f OSŘ – tedy ustanovení o přihlášení pohledávky a náležitostech přihlášky) ledaže by věřitel přihlásil pohledávku zajištěnou prodávanou zástavou. Pro ostatní ustanovení (okruh účastníků, dražbu i rozvrh výtěžku) platí výše uvedený § 338a odst. 1 OSŘ – tedy užijí se ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí.

„Zástavní dlužník může uplatnit svoji obranu a zpochybnit osvědčení zákonných skutečností, které byly podkladem pro rozhodnutí o nařízení soudního prodeje zástavy a pro nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy až v návrhu na zastavení. V návrhu na zastavení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy může uplatnit i další skutečnosti, jimiž se proti prodeji zástavy brání.“²⁸⁷ Výkon rozhodnutí prodejem zástavy může být, stejně jako samotný výkon rozhodnutí, soudem, resp. soudním exekutorem, obecně zastaven z důvodů uvedených v § 268 OSŘ. Kromě těchto důvodů ještě může být výkon rozhodnutí prodejem zástavy zastaven i v případě, kdy by zaniklo zástavní právo. Podle § 170 OZ zástavní právo zaniká zánikem zajištěné pohledávky, zánikem zástavy, vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem, uplynutím doby, na niž bylo zřízeno, složí-li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy nebo písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem.

3. Srovnání s úpravou SR

Srovnávat českou historii výkonu rozhodnutí, resp. exekučního řízení, s historií výkonu rozhodnutí, resp. exekučního řízení, na Slovensku, znamená postupovat dlouhou dobu prakticky po stejných normách. Situace začala být výrazně zajímavější po rozdělení Československa. Co se týká „moderních“ institutů je třeba říci, že SR postupovala kupředu značně rychleji a umožnila tak českému zákonodárci se do jisté míry inspirovat chybami, ale především úspěchy našeho nejbližšího souseda.

²⁸⁷ Drápal, L, Bureš, J, a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. s. 2569

I mezi EP a OSP existovala po nějakou dobu dvoukolejnost se základním principem subsidiarity tak, jak tomu bylo (a do jisté míry stále je) v ČR. I když byli soudní exekutoři na Slovensku do právního řádu zavedeni již v roce 1995 (tedy o celých 6 let dříve, než k tomu došlo v ČR!), dvoukolejnost byla odstraněna až novelizací EP a OSP zákonem č. 341/2005 Z.z., s účinností od 1.9.2005. Tím byla dvoukolejnost, a tedy i možnost provést výkon rozhodnutí soudy, zrušena a exekuce prováděná soudními exekutory podle EP se tak stala jedinou možností, jak se domoci svého práva z exekučního titulu²⁸⁸. Již na první pohled je oproti české slovenská úprava značně obsáhlejší (254 paragrafů oproti „pouhým“ 151 paragrafům v českém EŘ). Na druhou stranu český OSŘ a slovenský OSP jsou téměř stejně obsáhlé, i když část týkající se prodeje movitých věcí a nemovitostí v OSŘ dosud zůstává, zatímco z OSP byla k 1.9.2005 vypuštěna v souvislosti s již zmiňovanou novelou EP, do kterého se celá problematika prodeje movitých věcí a nemovitostí přesunula. Z tohoto důvodu, a také s ohledem na zaměření této práce, bude ze slovenské úpravy nadále věnována pozornost výhradně EP a konkrétně se soustředím na rozdíly v procesu prodeje nemovitostí.

Exekuci prodejem nemovitostí se EP věnuje v § 134 a následujících. Rozdíl s českou úpravou je vidět hned v počátečních ustanoveních. Na rozdíl od české úpravy, kde je způsob provádění exekuce plně v kompetenci soudního exekutora, aniž by musel oprávněného předem konzultovat nebo dokonce žádat o svolení²⁸⁹, dle slovenského EP musí soudní exekutor uvést způsob provedení exekuce hned ve vyrozumění o začátku exekuce a musí oprávněného předem požádat o svolení s provedením exekuce právě prodejem nemovitostí. Pokud by oprávněný takový souhlas soudnímu exekutorovi nedal, tento by musel toto rozhodnutí oznámit soudu, který by poté exekuci dokonce částečně zastavil. Vyslovený souhlas může oprávněný nejpozději do uveřejnění dražební vyhlášky odvolat, anebo může sám podat návrh na zastavení exekuce. V případě

²⁸⁸ Kromě výkonu rozhodnutí týkající se výchovy nezletilých dětí, které se stále výjimečně provádí podle OSP (§ 251 odst. 1 OSP)

²⁸⁹ k tomuto blíže viz kap. II. 2.2.3 Způsoby provedení výkonu rozhodnutí a exekuce

vzniklých nákladů na přípravu dražby však oprávněný bude jejich výši soudnímu exekutorovi plně hradit. Důvodem, proč si slovenský soudní exekutor musí vyžádat s prodejem nemovitosti v dražbě výslovný souhlas, jsou zřejmě právě ty vysoké náklady, které by v případě zastavení exekuce nakonec stejně hradil oprávněný. Kromě výše uvedeného potřebuje soudní exekutor souhlas oprávněného i v případě, kdy na postižené nemovitosti vázne zástavní právo třetí osoby. Taková nemovitost totiž může být podle zákona předmětem exekuce pouze v případě, pokud je zástavním věřitelem právě oprávněný anebo pokud sám zástavní věřitel projeví s exekucí souhlas. „Súhlas záložného veriteľa, ak ním oprávnený nie je, musí súdny exekútor zaobstarať skôr, ako určí, že exekúcia bude vykonána postihnutím zálohu, tedy skôr, ako vydá upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie podľa § 64 EP”²⁹⁰

Další rozdíl je možné nalézt hned v dalších ustanoveních týkajících se znaleckého posudku. Na rozdíl od české úpravy²⁹¹ slovenský EP detailně určí, jaké náležitosti musí znalecký posudek obsahovat²⁹² a přesně určí, co zákon myslí „všeobecnou hodnotou nemovitosti“ (jde o obdobu české ceny obvyklé). Všeobecnou hodnotou nemovitosti EP myslí cenu hodnoty nemovitosti podle zvláštního předpisu²⁹³ bez zohlednění závad, které vydražitel převezme se započítáním na nejvyšší podání. EP se také detailně věnuje způsobu výpočtu všeobecné hodnoty nemovitostí, což v porovnání s EŘ zamezí případným rozporným přístupům znalců²⁹⁴. Samotný znalecký posudek soudní exekutor povinně doručuje oprávněnému, povinnému, zástavnímu věřiteli a osobám s předkupním právem k nemovitosti. V současné době není proti znaleckému posudku přípustné podávat námitky (tuto možnost

²⁹⁰ Tomašovič. M, Exekučný poriadok s komentárom. Žilina:Poradca podnikateľa, spol. s.r.o. 1. vydání. 2006. s. 127. ISBN 80-88931-41-X.

²⁹¹ blíže k tomuto tématu viz kap. III. 1 Ocenění a určení ceny nemovitosti

²⁹² „Znalecký posudok musí obsahovať všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti a odhad závad, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§ 153 ods. 1), ako aj odhad závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§ 153 ods. 2).“ (§139 EP)

²⁹³ vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

²⁹⁴ k rozporům týkajícím se výpočtu ceny obvyklé blíže viz. kap. III. 1 Ocenění a určení ceny nemovitosti

vyloučil zákon č. 32/2002 Z.z. z důvodu, aby nedocházelo ke zbytečným průtahům v řízení. Do účinnosti tohoto zákona totiž bylo možné podávat odvolání, a to do 14 dnů od doručení tohoto znaleckého posudku, což celkovou délku exekučního řízení mohlo prodloužit o týdny nebo i celé měsíce). Nicméně přezkum znaleckého posudku jiným znalcem nebo znaleckým ústavem by byl možný tehdy, pokud by osoba, již se znalecký posudek doručuje, měla k obsahu zvlášť závažné námítky. Soudnímu exekutorovi by pak nezbylo nic jiného, než v takovém případě nechat znalecký posudek řádně přezkoumat, protože při neuposlechnutí by v krajním případě mohlo exekučním soudem dojít dokonce k odmítnutí udělení souhlasu s příklepem. Pokud se soudnímu exekutorovi nepodaří v jednom roce od první dražby prodat nemovitost ani za cenu sníženou (se souhlasem exekučního soudu), může znalci zadat vypracování nového znaleckého posudku. Tato možnost je však, opět s ohledem na případné zvýšené nákladů oprávněného, podmíněna souhlasem tohoto oprávněného. Na rozdíl od české úpravy však již soudní exekutor nebude vydávat usnesení o ceně nemovitosti, protože tato cena vyplývá přímo ze znaleckého posudku.

Podle české právní úpravy soud, respektive soudní exekutor, rozhoduje vždy usnesením²⁹⁵, a tedy i dražební vyhláška má formu usnesení. Naproti tomu slovenská dražební vyhláška má formu opatření organizační povahy. V ní mimo jiné soudní exekutor určí den a místo dražby. Ta však nemůže proběhnout dříve než 30 dní po uplynutí zákonné lhůty na zveřejnění v obchodním věstníku (dražební vyhlášku totiž soudní exekutor musí zaslat slovenskému ministerstvu spravedlnosti, které ji zveřejní v obchodním věstníku). Soudní exekutor může také dle své úvahy dražební vyhlášku uveřejnit v celostátním nebo místním tisku anebo ji uveřejnit jiným vhodným způsobem. Na druhou stranu však soudní exekutor nemusí vkládat údaje o dražbě do žádné veřejně přístupné databáze- jako je v ČR Centrální evidence exekucí. Důvodem pro uveřejňování dražební vyhlášky je samozřejmě rozšíření povědomí o konané dražbě mezi co nejvíce potencionálních dražebníků a tím i zvýšení

²⁹⁵ „Na výkon rozhodnutí se užije ustanovení předcházejících částí, není-li v této části uvedeno jinak. Rozhoduje se však vždy usnesením.“ (§ 254 OSŘ)

šance na vyšší výnos z dražby samé. Náležitosti dražební vyhlášky jsou v obou úpravách (kromě výše uvedeného) téměř totožné. Slovenská dražební vyhláška však navíc musí také obsahovat určení času a místa možného obhlédnutí nemovitosti a výzvu povinnému, aby takovou prohlídku umožnil²⁹⁶. Toto ustanovení je velice praktické zvláště v případech, kdy o nemovitost projeví zájem více zájemců a bez takto stanoveného pevného termínu by mohli povinného postupně „navštěvovat“ všichni potenciální dražebníci a tím jej neúměrně obtěžovat. Povinný musí takto stanovený čas respektovat a prohlídku umožnit. Pokud by chtěl prohlídku bránit, má soudní exekutor nebo jeho pověřený zaměstnanec pravomoc vymoci si do nemovitosti přístup²⁹⁷. Podle české právní úpravy provede soud, resp. soudní exekutor, ohledání nemovitosti a jejího příslušenství až (pouze) tehdy, pokud je to potřebné. A pouze pokud je prohlídka potřebná, uvědomí o době a místě ohledání oprávněného, případně další oprávněné, povinného a znalce. Povinný je za těchto podmínek také povinen prohlídku umožnit. Pokud ji neumožní a nelze-li bez ohledání cenu nemovitosti určit, teprve poté je soud, resp. soudní exekutor, oprávněn si zjednat do nemovitosti přístup. Rozdílem je tedy možnost prohlídku provést naproti povinnosti slovenských soudních exekutorů tuto prohlídku automaticky provést a předem ji „ohlásit“ již v dražební vyhlášce.

Samotný průběh dražby podle EP je velice podobný průběhu dražby podle EŘ. Pár rozdílů by se však i zde dalo najít. Jsou jimi například lhůta, která musí od neúspěšné dražby projít, aby se mohla konat dražba nová. Podle EŘ je v ČR tato lhůta 3-měsíční. SR však má lhůtu kratší, a to 1-měsíční. Výše nejnižšího podání pak může být (se souhlasem soudu) nižší, než je cena stanovená ve znaleckém posudku, nesmí však klesnout pod polovinu nejnižšího podání (tj. výše všeobecné hodnoty nemovitosti snížené o závady, které vydražitel převezme se započtením na nejvyšší podání a zvýšené a hodnotu práv spojených s nemovitostí, které vydražitel

²⁹⁶ § 140 odst. 2 písm. n) a o)

²⁹⁷ Zakotvení tohoto práva do EP (vymoci si přístup do nemovitosti) za účelem provedení předem nahlášené prohlídky, zajistila až v roce 2005 nutnost praxe.

převezme se započtením na nejvyšší podání²⁹⁸). Pokud by se nepodařilo nejdéle do jednoho roku od vydání exekučního příkazu nemovitost prodat, může exekuční soud na návrh oprávněného anebo na návrh soudního exekutora exekuci prodejem nemovitosti zastavit. Dalším drobným rozdílem od české úpravy je lhůta k podání námitek proti udělení příklepu. EŘ stanoví tuto lhůtu 15ti denní, oproti EP, který stanoví lhůtu podstatně kratší, a to 3-denní. Okruh osob, které jsou legitimovány námitky vznést, je v obou úpravách prakticky totožný. O námitkách v SR rozhoduje vždy soud, proti jehož rozhodnutí nejsou přípustné žádné opravné prostředky. Námitkám soud vyhoví tehdy, pokud jsou vytýkané vady na újmu toho, kdo námitky podal anebo pokud soud zjistí, že došlo k porušení zákona. Soud pak v jednom usnesení rozhodne o námitkách, i o udělení příklepu. Soud toto rozhodnutí o udělení příklepu musí vydávat vždy, i kdyby námitky podány nebyly. Soudní exekutor po udělení příklepu má povinnost toto usnesení včetně veškerých podkladů pro rozhodnutí doručit soudu, který, jak již bylo řečeno výše, udělení příklepu buď schválí nebo neschválí. Pokud soud udělení příklepu schválí, soudní exekutor toto rozhodnutí doručí oprávněnému, povinnému, vydražiteli a tomu, kdo vznesl proti udělení příklepu námitky. Pokud soud udělení příklepu neschválí, soudní exekutor pokračuje v dražbě vyvoláním předposledním podáním. O termínu pokračování musí uvědomit všechny osoby, které se účastnily dražby ve lhůtě alespoň 15 dnů předem.

Po schválení usnesení o příklepu je dle EP přistoupeno k rozvrhovému projednání. Skupiny, které jsou postupně z rozvrhu rozdělované podstaty uspokojovány, jsou až na drobnou výjimku v EP i EŘ totožné. Dle EP soudní exekutor o rozvrhu výtěžku z dražby sepíše protokol, který opět doručuje všem, kdo mají právo se rozvrhu výtěžku účastnit. Tyto osoby mají opět právo proti rozvrhu výtěžku podat námitky, o kterých rozhoduje soud. Jako v případě udělování příklepu, i zde soud rozhodne o námitkách spolu s rozhodnutím o schválení celého rozvrhu výtěžku. Soud je při tomto rozhodování limitován zákonnou lhůtou 60ti dnů. Proti rozhodnutí

²⁹⁸ typicky nájemní práva

soudu je však ještě přípustné odvolání. Pokud však odvolání nikdo nepodá anebo je toto odvolání zamítnuto, soudní exekutor vyplatí do sedmi dnů oprávněným osobám určené sumy.

Drobných rozdílů mezi úpravami českou a slovenskou by bylo samozřejmě možné nalézt více, nicméně v této kapitole byly uvedeny ty nejvýznamnější. I když byla v SR dvoukolejnost odstraněna, je slovenský soudní exekutor svým způsobu mnohem „svázanější“ a „omezenější ve svém jednání“ než soudní exekutor český. Povinnost nechat si většinu svých rozhodnutí schválit soudem jistě slovenské soudní exekutory velice limituje. Na druhou stranu je touto praxí zajištěna větší kontrola zákonného postupu soudními exekutory a jakékoliv pochybení je (mělo by být) okamžitě odhaleno.

Shrnutí:

Výkon rozhodnutí a exekuční řízení jsou velice specifická řízení, která mají nejen svou vlastní úpravu, ale i vlastní instituty a některé zásady. Exekuční řízení se řídí podle speciálního zákona, kterým je EŘ. Nicméně díky subsidiaritě OSŘ se i pro exekuční řízení použije hlava 6. OSŘ, která upravuje výkon rozhodnutí. K řádnému vedení výkonu rozhodnutí nebo exekuce však naprosto nepostačuje znalost zmíněné hlavy 6. OSŘ, ale pro § 254 odst. 1 OSŘ je nutná o znalost i předcházejících částí OSŘ. Krom jiného i z tohoto důvodu je pro laickou veřejnost dosti problematické uchopit zmíněnou materii v celé šíři a výkon rozhodnutí i exekuce jsou proto obecně považovány za složité a nepřehledné. V případě prodeje nemovitosti to platí dvojnásob. Tento problém se však netýká pouze laiků. I odborná veřejnost má občas problémy řádně se zorientovat v ustanoveních, které byly mnohdy vysvětleny či částečně poupraveny bohatou judikaturou, kterou je nutné v této souvislosti také zohledňovat. Nakonec je tedy nutně nezbytné dojít k závěru, že ke zmíněnému problému prodeje nemovitosti nelze nikdy přistupovat izolovaně pouze se znalostí příslušného zákona, ale je třeba ji uchopit v celém svém rozsahu, včetně množství judikátů a příslušných evropských nařízení. S tímto cílem byla také tato práce koncipována, když kromě příslušných ustanovení byl text často doplňován o příslušné vysvětlující judikáty. Z ohromného množství možných byly vybírány pouze ty, které jsou pro daný problém zásadní a přinášejí do výkladu změnu či vysvětlení. Při psaní této práce také nebylo možné opominout nařízení Evropského Parlamentu a Rady, která dávají oběma řízením, tedy jak exekučnímu tak i výkonu rozhodnutí, jakýsi „nadnárodní“ rámec. Použité články doplňují text o užitečné poznatky, které nemusí být pro správnou interpretaci znění zákona zásadní, ale které jsou často více než užitečné k pochopení úmyslu zákonodárce či smyslu samotného institutu.

Pro obě řízení je typický velmi dynamický rozvoj zákonných úprav, především v posledních 13ti letech. Ať již šlo o četné novely OSŘ nebo novely EŘ, po roce 2000, resp. 2001, došlo k mnohým úpravám, které reagovaly na dosavadní vývoj vztahů a také řešily

aktuální potřeby společnosti v rámci výkonů rozhodnutí i v rámci exekucí. Před poslední novelou OSŘ a EŘ byla zřejmá snaha zákonodárce o co největší přiblížení se k úpravě slovenské, která je v dnešní době bez pochyby propracovanější a obsahuje mnoho kontrolních prvků. K tomuto přiblížení mělo dle zákonodárce dojít přijetím úpravy, která by zcela odstranila právní dualismus. Bohužel snaha českého zákonodárce zůstala na půli cesty a právní dualismus je v aktuální české právní úpravě částečně zachován až dosud. V praxi však přijetí poslední novely OSŘ a EŘ přesto znamená značné odlehčení soudům, které byly až do nedávna beznadějně zavaleny obrovským množstvím spisů. S ohledem na rychle se měnící úpravu problematiky výkonů rozhodnutí a exekucí byl v této práci zachycen stručný vývoj od počátků úprav této problematiky, který se dá vystopovat až ve starém Římě, a se zaměřením především na území dnešní ČR byl postupně zmapován celkový vývoj přes středověk až do poslední novely OSŘ a EŘ. Co se týče dalšího textu této práce, zpočátku bylo přistoupeno k prodeji nemovitostí od obecných náhledů a principů, které, jak již bylo uvedeno výše, jsou pro výkon rozhodnutí a exekuci nezřídka velice specifické a unikátní. Z tohoto důvodu byl nejprve stručně vysvětlen celý proces obou řízení, samozřejmě s uvedením všech podmínek řízení. Pro následující postup při prodeji nemovitostí je totiž znalost těchto základních přístupů zásadní. Bez pochopení základů není možné bez problému projít celým řízením. I když byla otázka průběhu exekučního řízení vydělena do samostatné kapitoly, fakticky patří do kapitoly třetí, týkající se prodeje nemovitostí. K vyčlenění do samostatné kapitoly bylo přistoupeno čistě jen z důvodu zdůraznění totožnosti úpravy procesu pro všechny způsoby provádění exekuce. Aby nedocházelo k opakování již jednou vysvětleného, ve třetí kapitole bylo poté odkazováno na příslušná místa textu kapitoly druhé. Poté se práce již plně zaobírala zvláštnostmi a detaily vlastního postupu v řízení prodeje nemovitostí. Pokud existuje rozdíl mezi výkonem rozhodnutí a exekucí, byl tento rozdíl v textu vždy zdůrazněn. V textu byla také pečlivě rozlišována úprava před poslední novelou a po ní, protože v praxi je stále s oběma těmito úpravami pracováno. Závěrem se práce dotkla také otázek s prodejem nemovitostí souvisejících. I v zákoně je tato

problematika zařazena přímo pod prodej nemovitosti, proto bylo třeba také jejich úpravu nastínit. Nemělo jít o ucelený výčet všech institutů vážících se na prodej nemovitostí, ale spíše o logické doplnění předcházejícího textu. Zároveň také byla nastíněna rozdílnost úpravy slovenské, konkrétně byla vyzdvižena právě ta ustanovení, která se od české úpravy liší. S ohledem na zřejmý pokus zákonodárce přiblížit se poslední novelou aktuální úpravě SR, bylo zařazení tohoto srovnání obou úprav vcelku nasnadě. Jak ze samotné kapitoly vyplývá, slovenská úprava má v sobě zakotvenou celou řadu „záchranných brzd“ v podobě nutnosti schválení úkonů soudního exekutora soudem, díky kterému by měla být zajištěna co největší jistota v zákonnost postupu v řízení. S ohledem na předcházející podrobné zpracování problematiky prodeje nemovitostí nebylo znovu opakováno, jaká je platná úprava v ČR, ale, jak již bylo uvedeno výše, šlo o zdůraznění právě těch rozdílností, které jsou od české právní úpravy nejmarkantnější.

Tato práce byla vypracována s úmyslem předložit ucelený přehled dané problematiky, který je poučný jak pro laika, tak i pro praktiky, kteří se v této oblasti práva pohybují. S ohledem na komplexnost tématu byl text obohacen o aktuální judikaturu a postřehy či názory mnohých odborníků. Pro úplnost a představu byly na závěr přiloženy i vzory jednotlivých rozhodnutí, o kterých je v textu práce pojednáváno. Jde však pouze o vzorová rozhodnutí, jejichž text odůvodnění se může (a jistě i bude) v souvislosti se specifiky jednotlivých případů měnit a přizpůsobovat.

Resumé:

This thesis deals with the topic of sale of Real Estate as a method of execution because more and more people gets in trouble with repayments of their debts every day. It does not matter if it is caused by the wish to have more things immediately or the economical crisis, the truth is that debtors often get in the circle where one loan covers another one and the real issue raises. The execution proceedings are also discussed in the radio and the television quite often but the common people do not really understand it. Because the situation begins to grow serious and it happens truly often that there are more executions on one person at the time, executors have no other chance how to get the owed money back than to sale real estate of such a debtor. It is by all means the most serious intervention to the debtors ownership. The proceeding of seling the real estate is not well know though. That is the reason why I chosed this topic.

The thesis is devided into four parts. It beggins with the history which leads back to ancient Rome. After that I followed the proceeding of seling real estate through the ages up to nowadays. I especialy dealt with important amendmenst of the last 13 years.

The second part is diveded into two sections. In the first one I described the basic principles of execution because there could not be any proceeding if the creditor does not follow these rules. In other words- these rules apply to any proceeding lead by Civil Code of Proceedings and also by Code of Execution. In the second part detailed analysis of court's proceedings itself follows. Because of the system of two separate laws and two separate proceedings for the execution done by court and the second one done by executors it was necessary to point out the differences between these two executions in case there were any.

The third part of the thesis deals only with the sale of real estate as a method of execution. I also explained, step by step, the proceeding and pointed out differences caused by the last amendment of the Code of Civil Proceedings and the Code of Execution. It is very important not to forget the „old“ law because

there are a lot of unfinished cases started before the last amendment at which it is necessary to use the „old“ law.

The last chapter describes some institutes related to the main topic of the thesis. These institutes are also to be found in the part of the Code of Civil Proceedings related to the sale of real estates and fully refer to the previous provisions. I also described the differences between the Czech and Slovak law. It was not necessary repeat anything about the Czech law so I only pointed out the differences.

This thesis should bring the comprehensive overview of legal provision of the sale of real estate enriched by the court's decision and some articles which complete the global summary of the chosen topic. It is not dedicated only to the common people but to anybody (even to the lawyers because they often do not understand the topic either) who needs or feel right to learn about the sale of real estate as a method of execution.

Přílohy:

Seznam příloh:

1. Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
2. Usnesení o stanovení znalce (k ocenění nemovitosti)
3. Usnesení o stanovení znalce (k doplnění znaleckého posudku o ocenění nemovitosti)
4. Usnesení o ceně nemovitosti
5. Dražební vyhláška
6. Usnesení o příklepu

Vzor č. 1 : Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Jednací číslo: 22 E 37/2011 - 5

U s n e s e n í

Obvodní soud pro Prahu 3 rozhodl **předsedou** senátu Mgr. Danielou Kulíkovou
ve věci

oprávněné: Dr. Ing. [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem
[REDACTED]

Zastoupené: JUDr. Milan Vaněk, advokát se sídlem Jungmannova 5, 110 00,
Praha 1

proti

povinnému: Ing. [REDACTED], bytem [REDACTED]
[REDACTED]

o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti,

t a k t o :

- I. Soud nařizuje výkon rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 22.2.2011, č.j. 9 C 153/2008-81 prodejem nemovitosti a to budovy č.p. 125 v Praze 3, Chlumova 27 na pozemku p.č.882 a pozemku p.č.882 (zastavěná plocha a nádvoří) – 278m², zapsané na LV 1723 pro obec Praha, k.ú. Žižkov, u Katastrálního úřadu pro hl.město Prahu, a rozdělením výtěžku mezi oprávněnou podílem 3/24 a povinného podílem 21/24.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Účastníkům řízení se zakazuje, aby po doručení usnesení nemovitost převedli na někoho jiného nebo ji zatížili.
- IV. Účastníkům řízení se ukládá, aby soudu do 15 dnů od doručení usnesení oznámili, zda a kdo má k nemovitosti předkupní právo, s tím, že při neoznámení odpovídají za škodu tím způsobenou.

O d ů v o d n ě n í :

Oprávněná se návrhem ze dne 1.8.2011 domáhala nařízení výkonu rozhodnutí na základě vykonatelného rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 22.2.2011, č.j.9C 153/2008-81 prodejem nemovitosti a to budovy č.p. 125 v Praze 3, Chlumova 27 na pozemku p.č.882 a pozemku p.č.882 (zastavěná plocha a nádvoří) – 278m², zapsané na LV 1723 pro obec Praha,

k.ú. Žižkov, u Katastrálního úřadu pro hl.město Prahu, s tím, že výtěžek bude rozdělen podíly oprávněné 3/24 a povinnému 21/24. Tento rozsudek nabyl právní moci dne 8.4.2011.

Z rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 č.j. 9C 153/2008-81 soud zjistil, že bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví oprávněné a povinného k budově č.p. 125 v Praze 3, Chlumova 27 na pozemku p.č.882 a pozemku p.č.882 (zastavěná plocha a nádvoří) – 278m², zapsané na LV 1723 pro obec Praha, k.ú. Žižkov, u Katastrálního úřadu pro hl.město Prahu a nařízen prodej této výše citované nemovitosti s tím, že výtěžek z prodeje bude mezi účastníky rozdělen tak, že oprávněné připadne podíl 3/24 a povinnému 21/24.

Podle ust. § 348 odst. 1 o.s.ř. ukládá-li vykonávané rozhodnutí, aby byla společná movitá věc nebo nemovitost prodána a její výtěžek rozdělen mezi spoluvlastníky, provede se výkon rozhodnutí přiměřeně podle ust. o prodeji movitých věcí či nemovitostí.

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětem řízení je rozdělení výtěžku z prodeje nemovitosti použijí se při prodeji citované nemovitosti ust. § 335 a násl. o.s.ř.

Soud nařídil výkon rozhodnutí tak, jak ve výroku usnesení I. uvedeno s poukazem na pravomocný a vykonatelný rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 22.2.2011, č.j.9C 153/2008-81.

Soud nepřiznal účastníkům náhradu nákladů řízení za použití ust. § 142 odst. 2 o.s.ř., když řízení mohlo být vyvoláno kterýmkoliv účastníkem, nelze tak mluvit o úspěchu či neúspěchu ve věci.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho
písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního
soudu pro Prahu 3.

V Praze dne 04. října 2011

Mgr. Daniela Kulíková, v.r.
předsedkyně senátu

Vzor č. 2: Usnesení o ustanovení znalce (k ocenění nemovitosti)

Jednací číslo: 22 E 37/2011 - 7

U s n e s e n í

Obvodní soud pro Prahu 3 rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Danielou Kulíkovou
ve věci

oprávněné: **Dr. Ing.** [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem
[REDACTED]

zastoupené: JUDr. Milan Vaněk, advokát se sídlem Jungmannova 5, 110 00,
Praha 1

proti

povinnému : **Ing.** [REDACTED], bytem [REDACTED]
[REDACTED]

o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti,

t a k t o :

I. Soud u s t a n o v u j e znalce z oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí
Ing. Jitku Křovákovou, bytem Praha 3, Ambrožova 2408/1, které ukládá, aby podala písemně ve
lhůtě do 60 dnů znalecký posudek po konání šetření k odhadu.

Úkolem znalce je určit cenu nemovitostí a to budovy č.p. 125 v Praze 3 na pozemku parc.č.
882 a pozemku parc.č. 882 zastavěná plocha a nádvoří zapsaných na listu vlastnictví č. 1723 u
Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Žižkov a
obec Praha..

Znalec ocení také závady, které prodejem v dražbě nezaniknou:

- 1) věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy
- 2) nájem bytů
- 3) další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost
zatěžovaly i nadále (§336 odst. 1 a 2 o.s.ř.)

Doba a místo konání šetření k odhadu budou určeny po právní moci tohoto usnesení a po uplynutí
lhůty k podání námitek proti osobě znalce.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě, ze závažných důvodů může soud
požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může
mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,-Kč. Opožděné podání znaleckého posudku
může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké
činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo
osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

II. Soud ustanovuje podle § 127 odst. 3 o.s.ř. ukládá povinným, aby po vyrozumění o určení doby a místa konání šetření k odhadu zajistili zpřístupnění nemovitosti k prohlídce znalci, pracovníků soudu a ostatním zúčastněným osobám. Kdo nesplní povinnost uloženou podle § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,-Kč.

O d ů v o d n ě n í :

Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 4.10.2011, č.j.22E 37/2011-5, byl nařízen výkon rozhodnutí prodejem shora označených nemovitostí. Toto usnesení nabylo právní moci dne 8.11.2011. Vzhledem ke skutečnosti, že je třeba určit cenu nemovitosti pro účely dražby, rozhodl soud o přibrání znalce z oboru ekonomie-odhad a ceny nemovitostí.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení není ve výrocích I. a II. odvolání přípustné.

Účastníci mohou podat námitky proti osobě znalce do 8 dnů od doručení tohoto usnesení k Obvodnímu soudu pro Prahu 3.

V Praze dne 07. prosince 2011

Mgr. Daniela Kulíková, v.r.

předsedkyně senátu

Vzor č. 3: Usnesení o revizním posudku ocenění nemovitosti

Jednací číslo: [22 E 37/2011 -163](#)

U S N E S E N Í

Obvodní soud pro Prahu 3 rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Irenou Čepkovou v exekuční věci :

oprávněného: **Dr. Ing.** [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED]
zastoupeného: -----

proti povinnému: **Ing.** [REDACTED], bytem [REDACTED]
zastoupenému: JUDr. Václav Bartoš, advokát se sídlem Křižovnické nám. 2, Praha 1

o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti

t a k t o :

I. Soud u s t a n o v u j e znalce z oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí **Ing. Jitku Křovákovou**, bytem Praha 3, Ambrožova 2408/1, které ukládá, aby podala písemně ve lhůtě do 60 dnů od doručení tohoto usnesení doplnění znaleckého posudku ze dne 25.5.2012, č. 10-10/2012.

Úkolem znalce je po osobním provedení místního šetření aktualizovat znalecký posudek o ceně nemovitostí ze dne 25.5.2012, č. 10-10/2012, a to ocenění budovy č.p. 125 v Praze 3 na pozemku parc.č. 882 a pozemku parc.č. 882 zastavěná plocha a nádvoří zapsaných na listu vlastnictví č. 1723 u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Žižkov a obec Praha.

Znalec nechť aktuálně opět ocení také závady, které prodejem v dražbě nezaniknou:

- 1) věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy
- 2) nájem bytů včetně přesné specifikace osob nájemců
- 3) další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovaly i nadále (§336 odst. 1 a 2 o.s.ř.)

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě, ze závažných důvodů může soud požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,-Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

II. Soud ustanovuje podle § 127 odst. 3 o.s.ř. ukládá povinným, aby po vyrozumění o určení doby a místa konání šetření k odhadu zajistili zpřístupnění nemovitosti k prohlídce znalci, pracovníků soudu a ostatním zúčastněným osobám. Kdo nesplní povinnost uloženou podle § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,-Kč.

O d ů v o d n ě n í :

Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 4.10.2011, č.j.22E 37/2011-5, byl nařízen výkon rozhodnutí prodejem shora označených nemovitostí. Toto usnesení nabylo právní moci dne 8.11.2011. Za účelem provedení dražby již byl jmenovanou znalkyní dne 25.5.2012, pod č. 10-10/2012, vypracován původní znalecký posudek. Vzhledem ke skutečnosti, že usnesení o příklepu ze dne 19.11.2012 bylo odvolacím soudem zrušeno, je třeba provést dražbu opakovaně. Soud proto za účelem aktualizace znaleckého ocenění rozhodl o přiřazení znalce z oboru ekonomie-odhad a ceny nemovitostí, přičemž z důvodu hospodárnosti pověřil doplněním posudku znalce původního, proti němuž ani jím vypracovanému posudku nebyly vzneseny žádné námitky.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není ve výrocích I. a II. odvolání přípustné.

Účastníci mohou podat námitky proti osobě znalce do 8 dnů od doručení tohoto usnesení k Obvodnímu soudu pro Prahu 3.

Praze dne 08. srpna 2013

JUDr. Irena Čepková, v.r.

předsedkyně senátu

Vzor č. 4: Usnesení o ceně nemovitosti

Jednací číslo: 22 E 37/2011 -70

U S N E S E N Í

Obvodní soud pro Prahu 3 rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Irenou Čepkovou v exekuční věci :

oprávněného: **Dr. Ing.** [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED]
[REDACTED]

zastoupeného:

proti povinnému: **Ing.** [REDACTED], bytem [REDACTED]

o prodej nemovitosti

t a k t o :

Cena nemovitostí - budovy č.p. 125 v Praze 3 na pozemku parc.č. 882 a pozemku parc.č. 882 zastavěná plocha a nádvoří zapsaných na listu vlastnictví č. 1723 u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Žižkov a obec Praha, se určuje částkou 11.726.800,- Kč.

O d ů v o d n ě n í :

Soud provedl za účasti účastníků ohledání nemovitostí, na které byl nařízen výkon rozhodnutí, při kterém nebyla zjištěna existence žádných závad či věcných práv. Ocenění nemovitostí a jejího příslušenství provedla znalkyně Ing. Jitka Křováková ve znaleckém posudku ze dne 12.4.2012. K tomuto ocenění nebyly vzneseny žádné výhrady či připomínky, proto soud při určení ceny z tohoto ocenění vychází. Soud tedy podle § 336a odst. 1 OSŘ stanovuje cenu nemovitostí a jejího příslušenství částkou 11.726.800,- Kč. Určená výsledná cena bude podkladem pro stanovení nejnižšího podání

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 3.

V Praze dne 10. července 2012

JUDr. Irena Čepková, v.r.
předsedkyně senátu

U S N E S E N Í

Obvodní soud pro Prahu 3 rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Irenou Čepkovou

ve věci výkonu rozhodnutí

oprávněného (oprávněné): **Dr. Ing.** [REDACTED]

[REDACTED], nar. [REDACTED]

zastoupeného

(zastoupené):

proti

povinnému (povinné):

Ing. [REDACTED]

nar. [REDACTED]

zastoupeného

(zastoupené):

prodejem nemovitosti,

t a k t o :

Soud vydává tuto

dražební vyhlášku:

I. Dražební jednání se nařizuje

**na den 16.11.2012 v 9,00 hod. v budově Obvodního soudu Praha 3, Jagellonská 5, č. 111/
I. patro.**

V případě, že jste osobou s omezenou schopností pohybu, orientace či komunikace, dovoluujeme si Vás požádat o sdělení této skutečnosti (např. telefonicky, e-mailem, datovou schránkou, atd.) ve lhůtě 3 dnů ode dne doručení tohoto usnesení. Důvodem námi požadovaného sdělení je zajištění vyššího komfortu zdravotně handicapovaným osobám (např. sdělením našeho soudu o možnostech pohybu po budově soudu).

II. Draženy budou nemovitosti -budova č.p. 125 v Praze 3 na pozemku parc.č. 882 a pozemek parc.č. 882 o výměře 278 m2, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1723 u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Žižkov a obec Praha.

III. Výsledná cena nemovitostí byla určena ve výši 11.726.800,- Kč.

IV. Nejnižší podání se stanoví ve výši 7.817.867,- Kč.

V. Výše jistoty se stanoví ve výši 5.000.000,- Kč.

Jistotu lze zaplatit na účet soudu v bance : číslo účtu 6015-524031/0710, VS: 2212003711

K jistotě zaplacené tímto způsobem lze přihlédnout jen tehdy, bude-li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že došla na účet soudu.

VI. S nemovitostmi jsou spojena

*) práva: ---

*) závady: ---

VII. Prodejem nemovitostí nezaniknou tyto závady: ---

VIII. Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovitosti s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu.

Vydražitel se stane vlastníkem vydražených nemovitostí s příslušenstvím, nabude-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatí-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.

IX. Při rozvrhu rozdělované podstaty se mohou oprávněný(á), ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitelé povinného (povinné) domáhat uspokojení jiných pohledávek za povinným (povinnou) přiznaných vykonatelným rozhodnutím, smírem nebo jiným titulem uvedeným v § 274 o.s.ř. anebo pohledávek za povinným (povinnou) zajištěných zástavním právem na prodávaných nemovitostech, než pro které byl nařízen tento výkon rozhodnutí, jestliže je přihlásí u podepsaného soudu nejpozději do zahájení dražebního jednání. Oprávněný(á) a ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, mohou své pohledávky za povinným (povinnou) přihlásit, jen jestliže jim byly přiznány vykonatelným rozhodnutím, smírem nebo jiným titulem uvedeným v § 274 o.s.ř. po právní moci usnesení, kterým byl nařízen výkon rozhodnutí prodejem výše uvedených nemovitostí.

V přihlášce musí být uvedena výše pohledávky, jejíž uspokojení se věřitel domáhá, a požadovaná výše příslušenství této pohledávky. K přihlášce musí být připojeny listiny prokazující, že jde o pohledávku přiznanou vykonatelným rozhodnutím, smírem nebo jiným titulem uvedeným v § 274 o.s.ř. anebo o pohledávku zajištěnou zástavním právem na prodávaných nemovitostech. K přihlášce, v níž nebude uvedena výše pohledávky nebo jejího příslušenství, soud nebude přihlížet.

X. Soud vyzývá oprávněného (oprávněnou), ty, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, a ostatní věřitele povinného, kteří přihlásili nebo podle výroku IX. tohoto usnesení přihlásí u podepsaného soudu své pohledávky za povinným (povinnou), aby sdělili podepsanému soudu, zda žádají zaplacení svých pohledávek. Nepožádají-li o zaplacení před zahájením dražebního jednání, může vydražitel dluh povinného (povinné) vůči nim převzít. Převzetím dluhu nastoupí vydražitel na místo povinného (povinné); souhlas věřitele se přitom nevyžaduje. Je-li pohledávka, do níž nastoupil vydražitel místo povinného (povinné) jako dlužník, zajištěna zástavním právem na prodávaných nemovitostech, působí zástavní právo vůči vydražiteli.

XI. Soud vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští prodej výše uvedených nemovitostí v této dražbě, aby je uplatnil u soudu žalobou podle § 267 o.s.ř. a aby takové uplatnění práva (podání žaloby na vyloučení prodávaných nemovitostí z výkonu rozhodnutí) prokázal podepsanému soudu nejpozději před zahájením dražebního jednání. Jestliže tak neučiní, nebude při provedení výkonu rozhodnutí k jeho právu přihlíženo.

XII. Osoby, které mají k prodáváním nemovitostem předkupní právo, je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé. Udělením příklepu předkupní právo zaniká.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení mohou podat odvolání oprávněný(á), ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinný(á) a osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo, a to do 15 dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím podepsaného soudu.

Odvolání jen proti výrokům I., II., VI., VIII., IX., X., nebo XII. tohoto usnesení není přípustné.

V Praze dne 11.09.2012

JUDr. Irena Čepková, v.r.
předsedkyně senátu

Vzor č. 6: Usnesení o příklepu

Jednací číslo: [22 E 37/2011 -105](#)

U S N E S E N Í

Obvodní soud pro Prahu 3 rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Irenou Čepkovou v exekuční věci :

oprávněného: **Dr. Ing.** [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED]
[REDACTED]
zastoupeného:
proti povinnému: **Ing.** [REDACTED], bytem [REDACTED]
zastoupeného: JUDr. Václav Bartoš, advokát, se sídlem Křížovnické náměstí 2, 110 00 Praha 1
o prodej nemovitosti,

t a k t o :

- I. Soud uděluje příklep vydražiteli společnosti SEGL s.r.o., IČ 25394096, sídlem Ostrava - Hrabůvka, U haldy 1616/68 k nemovitostem, a to k budově č. p. 125 v Praze 3, Chlumova 27 na pozemku parc. č. 882 o výměře 278 m², a k pozemku parc. č. 882 o výměře 278 m², oboje zapsané na listu vlastnictví č. 1723 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Žižkov.**
- II. Vydražitel učinil nejvyšší podání ve výši 7.817.867,- Kč, na které se mu započítává složená jistota ve výši 5.000.000,- Kč.**

Vydražitel je povinen zaplatit České republice – Obvodnímu soudu pro Prahu 3 na nejvyšší podání 2.817.867,- Kč do dvou měsíců od právní moci tohoto usnesení na účet soudu č.ú: 6015-524031/0710, VS: 2212003711.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím podepsaného soudu.

Nezaplatí-li vydražitel nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, kterou mu soud určí a která nesmí být delší než jeden měsíc, usnesení o udělení příklepu se zrušuje a soud nařídí další dražební jednání.

V Praze dne [19. listopadu 2012](#)

JUDr. Irena Čepková, v.r.
předsedkyně senátu

Seznam použité literatury:

literatura:

- Winterová, A. a kolektiv: Civilní právo procesní. Linde Praha. 2011. ISBN 978-80-7201-842-0
- Tripes, A., Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C.H.BECK, 2006. ISBN 80-7179-489-9
- Kasíková, M. Kučera, Z. Plášil, V. Šimka, K. Jirmanová M. Hubáček, J. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. C.H.BECK, 2007. 1. vydání. ISBN 978-80-7179-582-7
- Kasíková, M. Kučera, Z. Plášil, V. Šimka, K. Jirmanová M. Hubáček, J. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. C.H.BECK, 2010. 2. vydání. ISBN 978-80-7179-582-7
- Hendrych, D. & kolektiv. Právní slovník. 3. vydání. C.H.BECK, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1
- Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kolektiv, Občanský soudní řád. Komentář. 7. vydání. C.H.BECK, 2006.
- Drápal, L., Bureš, J. a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. C.H.BECK, 2009. ISBN 978-80-7400-107-9
- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 537/0, na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ze dne 9.11.2011
- Kasíková, M. Jirmanová, M. Vokřínková, M. ASPI-OSŘ s komentářem. Komentář. ASPI ID: LIT29290CZ.
- Sdělení ministra spravedlnosti JUDr. Jiřího Pospíšila Exekutorské komoře ze dne 1. 4. 2008, č. j. 136/2008-OD-ORG/2
- Schelleová, I. Exekuční řízení. EUROUNION, s.r.o. 1. vydání. 1998. ISBN: 80-85858-66-5

- Kincl. J, Urfus. V, Skřejpek. M. Římské právo. C.H.BECK. 1. vydání. 1995. ISBN: 80-7179-031-1
- Zazvonil. Z, Odhad hodnoty nemovitostí. EKOPRESS, s.r.o. 1. vydání. 2012. ISBN: 978-80-86929-88-0
- Malý. K, a kolektiv, Dějiny českého a Československého práva do roku 1945. Linde Praha a.s. 2. vydání. 2006. ISBN: 80-7201-167-7
- Tomašovič. M, Exekučný poriadok s komentárom. Žilina: Poradca podnikateľa, spol. s.r.o. 1. vydání. 2006. s. 127. ISBN 80-88931-41-X

odborné články:

- Tomáš Rydval: Dvě praktické poznámky k „exekucím“: o náležitostech návrhu a místní příslušnosti soudu, [Bulletin advokacie 10/2008, s. 38]
- Radmila Kulková: Střety souběžně probíhajících exekucí, [Právní rozhledy 9/2002, s. 417]
- František Korbel, Dana Prudíková: Velké změny exekučního práva od 1. ledna 2013, [Právní rozhledy 1/2013, s. 1]
- Lenka Doležalová: Zásadní změny v exekučním řízení, [Bulletin advokacie 12/2012, s. 28]
- Jan Lehovec: Institut obmeškaného vydražitele v občanském soudním řádu, [Právní rozhledy 12/2012, s. 451]
- Igor Pařízek: K obsahu rozvrhového usnesení po zastavení exekuce, [Právní rozhledy 8/2011, s. 289]
- Igor Pařízek: Rozhodování o nákladech exekuce při prodeji nemovitosti, [Právní rozhledy 18/2010, s. 669]
- František Korbel, Dana Prudíková: Nad změnami v exekučním řádu, [Právní rozhledy 22/2009, s. 791]

- Milan Filípek: (Zatím) poslední novela exekučního řádu, [Právní rozhledy 9/2008, s. 322]

zákony:

- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí
- zákon č. 40/1964, Občanský zákoník
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinnost je prozatím plánována od 1.1.2014
- zákona č. 21/1992 Sb., o bankách
- zákon č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích)
- zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)
- zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- zákon č. 284/2009 Sb., o platebním styku
- zákon č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním
- zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce

- zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti
- zákon č. 79/1896 ř. z., exekuční řád
- zákon č. 142/1950 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 182/1993 Sb., zákona o ústavním soudu

evropské a mezinárodní:

- nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 805/2004, ze dne 21.4.2004, kterým se zavádí evropský exekuční titul pro nesporné nároky
- nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 861/2007, ze dne 11.7.2007, kterým se zavádí evropské řízení o drobných nárocích
- nařízení Rady (ES) č. 338/97 o ochraně druhů volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin regulováním obchodu s nimi

podzákonné normy:

- vyhláška č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištěné odpovědnosti za škody způsobené exekutorem
- vyhláška č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti
- vyhláška č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif)
- vyhláška č. 329/2008 Sb., o Centrální evidenci exekucí
- vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy
- vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

judikáty:

- Nález Ústavního soudu ze dne 31.3.2005, sp. zn. II. ÚS 629/04
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 15.9.2011, č.j. III. ÚS 2127/11-1
- Stanovisko Ústavního soudu ze dne 12. 9. 2006 sp. zn. Pl. ÚS-st. 23/06
- Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.2.2006, sp. zn. Cpjn 200/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.2.2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.12.2005, sp. zn. 26 Cdo 623/2005
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.6.2002, sp. zn. 20 Cdo 1766/2001
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.1.2010, sp. zn. 20 Cdo 4526/2007
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.12.2005, sp. zn. 26 Cdo 623/2005
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 444/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.9.2003, sp.zn.20 Cdo 1481/2003
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.9.2003, sp. zn. 20 Cdo 1751/2002
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR z 12.9.2012, sp. zn. 31 Nd 200/2012
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31.1.2013, sp. zn. 20 Cdo 54/2012
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2011, sp. zn. 20 Cdo 1252/2011
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.4.2010, sp. zn. 20 Cdo 259/2010
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.10.2008, sp. zn. 20 Cdo 273/2007

- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.8.2012, sp. zn. 28 Cdo 2323/2011
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17.8.2005, sp. zn. 20 Cdo 1083/2005
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.11.2006, sp. zn. 20 Cdo 400/2006
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.11.2012, sp. zn. 20 Cdo 918/2011
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.2.2013, sp. zn. 20 Cdo 2332/2010
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.10.2012, sp. zn. 20 Cdo 1540/2012
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.8.2006, sp. zn. 21 Cdo 2829/2005
- Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 2.7.2004, sp. zn. 20 Co 321/2004

webové stránky:

- <http://portal.justice.cz> - Justice
- <http://ekcr.cz/> - Exekutorská komora České republiky
- <https://katastr.cuzk.cz/uvod/> - Informační systém Katastru nemovitostí České republiky
- <http://www.psp.cz/sqw/hp.sqw> - Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR
- <https://rze.external.justice.cz/pages/apl/OB01.html> -
Rejstřík zahájených exekucí
- <http://www.portaldrazeb.cz/> - Portál dražeb
- http://www.hs-augsburg.de/~harsch/Chronologia/Lsante05/LegesXII/leg_t a00.html - Stránka o Zákonu dvanácti desek (latinsky)
- http://www.constitution.org/sps/sps01_1.htm - Stránka o Zákonu dvanácti desek (anglicky)

Klíčová slova:

- prodej
- nemovitost
- exekuční řízení

Key words:

- sale
- real estate
- executory proceedings