

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Mgr. Zuzana Slabá

Nemovitá věc v insolvenčním řízení

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: JUDr. Miroslav Sedláček, LL.M., Ph.D.

Občanské právo procesní

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 20. 2. 2021

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 234 380 znaků včetně mezer.

rigorozantka

V Praze dne 20. 2. 2021

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji JUDr. Miroslavu Sedláčkovi, LL.M., Ph.D, za jeho vstřícný a milý přístup, jakož i za jeho cenné připomínky a pomoc.

Děkuji rovněž všem, kteří mě prováděli a provádějí studiem i praxí insolvenčního práva a všem, díky nimž si v mém srdci vybuodovalo nezastupitelné místo.

OBSAH

Úvod	7
1 Výchozí orientace	10
1.1 Pojem <i>nemovitě věci</i> pro účely InsZ	10
1.2 Vymezení zajištěného věřitele (nejen) v souvislosti s nemovitou věcí	12
1.2.1 Vliv okamžiku vkladu práva do katastru nemovitostí na postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení	15
1.3 Dílčí závěry	19
2 Nemovitá věc jako součást majetkové podstaty	21
2.1 Zjišťování a soupis nemovité věci do majetkové podstaty	25
2.2 Ocenění nemovité věci v majetkové podstatě	27
2.2.1 Význam ocenění pro zajištěného věřitele	31
2.3 Správa nemovité věci v majetkové podstatě	33
2.3.1 Nemovitá věc sloužící k zajištění a pokyny zajištěného věřitele	35
2.3.2 Pojištění (nejen) nemovité věci proti škodě	38
2.3.3 Daň z nemovitých věcí	41
2.4 Dílčí závěry	42
3 Nakládání s nemovitou věcí v rámci jednotlivých způsobů řešení úpadku	44
3.1 Nemovitá věc a řešení úpadku oddlužením	45
3.1.1 Oddlužení zpeněžením majetkové podstaty	46
3.1.2 Oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty	49
3.1.3 Koncepce ochrany obydlí	52
3.2 Nemovitá věc a řešení úpadku konkursem	60
3.3 Nemovitá věc v reorganizaci	62
3.4 Dílčí závěry	65
4 Způsoby a specifika zpeněžení nemovité věci v insolvenčním řízení	68
4.1 Jednotlivé způsoby zpeněžení nemovité věci v insolvenčním řízení	70
4.1.1 Zpeněžení ve veřejné dražbě	71
4.1.2 Zpeněžení výkonem rozhodnutí dle OSŘ	74
4.1.3 Zpeněžení mimo dražbu (prodej z volné ruky)	75
4.1.4 Zpeněžení v dražbě provedené soudním exekutorem	79
4.1.5 Nemovitá věc při zpeněžení závodu dlužníka jedinou smlouvou	81
4.1.6 Hypoteční financování	82
4.2 Vázanost insolvenčního správce předkupními právy nejen k nemovité věci ...	83
4.2.1 Prodej mimo dražbu	86
4.2.2 Veřejná dražba	87
4.2.3 Dražba soudním exekutorem a výkonem rozhodnutí	88
4.3 Zánik práv a účinků zpeněžením nemovité věci	89
4.4 Dílčí závěry	93

5 Závěr	95
Seznam zkratk	100
Seznam použitých zdrojů	102
Abstrakt	111

ÚVOD

Nemovitosti tvoří nedílnou součást života. Pro některé (zpravidla fyzické osoby) představují možnost vlastního (rodinného) zázemí. Aby ho získali, jsou často ochotni zadlužit se na několik desítek let dopředu. Pro čím dál tím více subjektů naopak představují relativně stabilní a hmatatelné aktivum, prostřednictvím kterého mohou diverzifikovat své investice. Další ho vnímají jako hodnotu, kterou mohou využít jako jistotu pro získání financování podnikatelských a jiných aktivit, ať už jde o jedince nebo nadnárodní korporace, investiční fondy apod.

Ekonomický význam a hodnota nemovitostí (nemovitých věcí), jakož i závažnost dispozic s právními vztahy k nim jsou důvodem, proč pravidlům upravujícím právní vztahy a nakládání s nimi věnovat pozornost i v „mimoinsolvenčním světě“.

I minulý rok však ukázal, že se i poměrně solventní jedinci mohou dostat do situace, kdy se vlivem rostoucích finančních potíží ocitnou na prahu insolvenčního řízení. Vlivem těchto i jiných okolností se tak vlastník nemovité věci může dostat do úpadku.

Nastane-li tato situace, není vzhledem k účelu insolvenčního práva, tj. kolektivnímu, poměrnému a co možná nejvyššímu uspokojení dlužníkových věřitelů, zpravidla možné podřizovat právní vztahy (týkající se nejen nemovitostí) pouze obecnému občanskému právu.

Byť by insolvenční právo mělo do toho mimoinsolvenčního zasahovat pouze tam, kde je to nezbytné pro dosažení účelu insolvenčního řízení (a to z důvodu právní jistoty zúčastněných subjektů co nejméně), je evidentní, že primárně z důvodu respektování účelu insolvenčního řízení jsou pravidla pro nakládání s nemovitostmi v insolvenčním řízení v různé intenzitě modifikována. To má význam z pohledu:

- samotného dlužníka, pro nějž nemovitá věc představuje (často jedinou) důležitou materiální hodnotu;
- případných investorů, kteří s ohledem na stále rostoucí poptávku po nemovitých věcech a tomu neodpovídající nabídce hledají další možnosti, jak se k nemovitým věcem dostat;
- dlužníkových věřitelů, pro které činí nemovité věci často nejhodnotnější předmět majetkové podstaty, z jehož výtěžku mohou být v insolvenčním řízení uspokojeni. Tato

skutečnost je umocněna v případě zajištěných věřitelů, pro něž nemovitá věc představuje v rámci insolvenčního řízení často jediný či alespoň primární zdroj uspokojení jejich pohledávek.

Tam, kde je nemovitá věc součástí majetkové podstaty dlužníka, platí pro ni z velké části shodná pravidla jako pro ostatní (movitý) majetek, který se v ní nachází. I přes tuto skutečnost však zvolené téma rigorózní práce přináší něco nového, když doposud nebyla tato problematika podrobena zkoumání z pohledu nakládání s nemovitým majetkem, a to se zohledněním z toho vyplývajících výkladových problémů a z nich vyplývajících otázek. Vezmeme-li v potaz důležitost, kterou nemovitým věcem v našem živote obecně přikládáme, vyjde najevo skutečnost významu tohoto tématu.

V souladu s uvedeným budu z důvodu eliminace možného zmatení čtenáře v práci používat pojem *majetek*. Bude-li třeba poukázat na odlišnosti vztahující se výlučně k nemovitým věcem, bude na ně čtenář v práci upozorněn. Pojmy *nemovitá věc* a *nemovitost* užívám jako synonyma označující totéž.¹

Cílem rigorózní práce je pojednat o postavení nemovitosti v průběhu insolvenčního řízení, přičemž související vybrané právní problémy pak postupně touto prací prostupují. Tomu odpovídá i její struktura.

Ze systematického hlediska se proto rigorózní **práce dělí na část věnovanou:**

- vymezení základních pojmů spojených s nemovitou věcí nacházející se v insolvenčním řízení. To při zohlednění skutečnosti, že nemovitá věc slouží ve většině případů jako předmět zajištění (typicky prostřednictvím zástavního práva), přičemž pravidla pro nakládání s takovou nemovitou věcí jsou v průběhu insolvenčního řízení dosti odlišná (kapitola 1);
- vymezení nemovité věci v majetkové podstatě dlužníka. V té musí být nemovitá věc přesně identifikována a zpravidla i znalecky oceněna; samotná správa nemovité věci s sebou pak nese určitá specifika, jež se vztahují např. k jejímu pojištění či k platbě daně z nemovitých věcí (kapitola 2);

¹ Občanský zákoník 1964 pojmy *nemovitá věc* a *nemovitost* užíval jako zaměnitelné. ObčZ užívá výlučně pojmu nemovitá věc. Pojem nemovitost používá KatZ jako zkratku pro pojem nemovitá věc (§ 1 odst. 1 KatZ).

- nakládání s nemovitou věcí v průběhu samotného procesu insolvenčního řízení, které závisí na konkrétním způsobu řešení úpadku (a to částečně i tehdy, slouží-li nemovitá věc jako předmět zajištění). Byť jsou pravidla do větší míry shodná s těmi, které se pojí k ostatnímu majetku, existují ve vztahu k nemovité věci určitá specifika, na které považuji za důležité poukázat. Zejména pak v souvislosti s oddlužovací novelou, již byl do InsZ zaveden institut ochrany dlužníkovy obydlí a rozdílná koncepce zpeněžení zajištěného majetku, vyvstala celá řada zatím nezodpovězených otázek (kapitola 3);
- specifikům zpeněžení nemovité věci v rámci insolvenčního řízení, kterým je osud nemovité věci v insolvenčním řízení zpravidla zpečetěn. Opomenuta nezůstane ani problematika vázanosti insolvenčního správce předkupními právy, která je s nemovitými věcmi velmi často spojená (kapitola 4).

V práci pracuji zejména s metodou analýzy účinné právní úpravy týkající se insolvenčního řízení, na to navazujících soudních rozhodnutí a doktrinálních názorů včetně komentářové literatury. Součástí práce je rovněž jejich kritické zhodnocení. K dílčím závěrům pak dospívám na základě logických metod abstrakce, syntézy a dedukce. Celkové závěry jsou pak přehledně shrnuty v závěru celé práce. Analýzu pak doplňuje metoda deskripce a analogie na místech, kde InsZ vlastní úpravu dané problematiky neobsahuje.

Jednotlivé kapitoly práce jsou vnitřně provázány a navazují na sebe systematicky stejně tak, jak probíhá insolvenční řízení. Tam, kde k tomu nacházím dostatek argumentů, navrhuji rovněž úpravy účinné právní úpravy *de lege ferenda*.

1 VÝCHOZÍ ORIENTACE

Než přistoupím k bližšímu rozboru postavení nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení, považuji za vhodné vymezit výchozí pojmy s touto problematikou spojené.

1.1 Pojem *nemovité věci* pro účely InsZ

Nemovitou věcí jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k těmto pozemkům a samostatným podzemním stavbám a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Ostatní věci, které nejsou ObčZ označeny za věci nemovité, jsou věcmi movitými (§ 498 ObčZ). **Z definice nemovité věci v ObčZ jakožto ústředního soukromoprávního kodexu je třeba vycházet i v rámci jiných právních odvětvích včetně práva insolvenčního.**

Pro účely InsZ je tak shodně s obecněprávním chápáním nemovité věci pod tímto pojmem třeba rozumět:

- pozemky. Vymezení pozemku obsahuje § 2 písm. a) KatZ, přičemž pozemek je nemovitou věcí vždy bez dalšího;
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (vinný sklep, podzemní garáž, podzemní podchod atd; viz § 498 odst. 1 a § 506 odst. 2 ObčZ);
- stavby zřízené na pozemku jsou v rámci zásady *superficies solo cedit* součástí pozemku.² Výjimku tvoří stavby, na které lze vztáhnout přechodná ustanovení ObčZ, stavby dočasné či stavby se samostatným účelovým určením;
- dosavadní stavby, které se dle přechodných ustanovení ObčZ nestaly součástí pozemku, na němž stojí;³

² Pro oblast občanského práva nelze použít vymezení stavby provedené stavebními předpisy, neboť „*stavební předpisy chápou pojem ‚stavba‘ dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účely občanského práva je pojem ‚stavba‘ nutno vykládat staticky jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.*“ (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96 či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2009, sp. zn. 22 Cdo 220/2008).

³ V kontextu přechodných ustanovení je třeba za nemovité věci považovat všechny dosavadní stavby spojené se zemí pevným základem, které se z důvodu odlišného vlastníka stavby a pozemku nestanou součástí pozemku, a to do doby, dokud nedojde ke spojení s pozemkem a neztratí tak povahu samostatné věci (§ 3055 a § 3058 ObčZ).

- věci, o kterých zákon (včetně ObčZ⁴) stanoví, že nejsou součástí pozemku a nelze-li takové věci přenést z místa na místo bez porušení její podstaty;⁵
- práva, která zákon za nemovité věci prohlásí (jediným takovým právem je v současné době právo stavby dle § 1242 ObčZ);
- jednotku, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Stejný režim platí i pro nebytový prostor, případně pro kombinaci bytového a nebytového prostoru (§ 1158 odst. 2 ObčZ);
- věcná práva k pozemkům a samostatným podzemním stavbám. Vlastnické právo, zástavní právo či věcné břemeno tak jsou věcmi nemovitými (nehmotnými);
- dočasné stavby a inženýrské sítě, nelze-li je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty.⁶

Pozitivněprávní chápání nemovité věci se dále pravděpodobně odráží i v oddlužovací novelou zavedeném pojmu „obydlí“, které však není výhradně věcí nemovitou. Je proto vhodné zde alespoň stručně vymezit, co se tímto pojmem rozumí. Obydlím je pro účely insolvenčního řízení každá věc užívaná k zajištění bytových potřeb dlužníka a jeho rodiny, zejména dům, jednotka nebo družstevní podíl v bytovém družstvu, případně část věci užívaná k témuž účelu, jestliže je bytem (§ 1 odst. 1 nařízení o ochraně obydlí). S ohledem na dále uvedený účel institutu ochrany obydlí je třeba tento pojem vykládat co nejširěji, a za obydlí považovat „chráněné prostorové vymezení životní sféry jednotlivce, jež se vyznačuje tím, že je zbaveno obecné přístupnosti, jeho podstatou není vlastnictví a je chápáno jako prostor užívaný k bydlení, jehož součástí jsou i prostory související s vlastním bytem jako takovým.“⁷ Byť ObčZ neobsahuje definici obydlí, bude obydlím každý prostor užívaný k bydlení a chráněný podle čl. 12 Listiny základních práv

⁴ MELZER, Filip et al. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013. 272 s. ISBN 978-80-7502-003-1 (dále citováno jako MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*).

⁵ Příkladem je § 7 horního zákona, podle kterého „ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku“, z něhož *a contrario* vyplývá, že ložisko nevyhrazeného nerostu součástí pozemku není, neboť jej nelze přenést bez porušení jeho podstaty z místa na místo, je věcí nemovitou ve smyslu § 498 odst. 1 věty druhé ObčZ. Je-li věc možné přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, jde o věc movitou.

⁶ K tomu srov. MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*, s. 272.

⁷ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 16. 9. 2020, č. j. 4 VSPH 1103/2020-B-22 (v řízení KSPH 70 INS 1987/2020).

a svobod. Obydlím tak nebudou (jen) věci nemovité, jak byly výše vymezeny (byt, dům), ale i věci movité.

1.2 Vymezení zajištěného věřitele (nejen) v souvislosti s nemovitou věcí

Koupě nemovité věci je v praxi zpravidla financována úvěrem, jenž je zajištěn nemovitou věcí, resp. věcným právem k nemovité věci. **Právě nemovitá věc totiž představuje vzhledem ke své relativní stálosti, hmatatelnosti a zpravidla neklesající hodnotě pro věřitele téměř ideální předmět zajištění**, a to jak za účelem financování dlužníkovy bydlení (které je v současné době prakticky výlučně financováno úvěrem), tak i za účelem financování dlužníkových podnikatelských či jiných aktivit.

Pokud se vlastník nemovitosti, kterou poskytl jako předmět zajištění, ocitne vlivem různých okolností v úpadku, přiznává insolvenční zákon zajištěným věřitelům oproti ostatním (nezajištěným) věřitelům privilegované postavení (k tomu viz dále).

Z tohoto důvodu je třeba se postavením zajištěného věřitele zabývat a zde alespoň ve stručnosti tento klíčový pojem celého insolvenčního řízení vymežit.

InsZ za zajištěné věřitele považuje jen věřitele, jejichž pohledávka je zajištěna majetkem spadajícím do majetkové podstaty dlužníka, a to některým ze způsobů vyjmenovaných v § 2 písm. g) InsZ.⁸ Zajištění pohledávky jiným než v § 2 InsZ uvedeným způsobem nebo nikoliv majetkem náležejícím do majetkové podstaty dlužníka nezakládá věřiteli této pohledávky v insolvenčním řízení postavení zajištěného věřitele.

Aby byl v souvislosti s nemovitou věcí zajištěný věřitel zajištěným v rámci insolvenčního řízení, **musí být nemovitá věc zajištěna (pouze) zástavním právem, omezením převodu nemovitosti nebo zajišťovacím převodem práva**, které budou svou povahou vždy zajištěním věcněprávním se všemi svými účinky.⁹

⁸ Výčet způsobů zajištění je taxativní, a to bez hledu na to, že ObčZ zná i jiné druhy (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2015, sp. zn. 29 ICdo 61/2015).

⁹ Za zajištěného bude nutno považovat i zajištěného věřitele, který nabyl právo na uspokojení ze zajištění dle pravidel úvěrového financování, jež dlužníkovi pomáhá zachovat či obnovit provoz jeho závodu (srov. § 41 InsZ).

Zástavní právo (1309 až § 1394 ObčZ) je v praxi nejdůležitějším nástrojem věcněprávního zajištění dluhů.¹⁰ Ve stručnosti lze doplnit, že v kontextu nemovitostí musí mít zástavní smlouva písemnou formu. Ke vzniku zástavního práva k nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, je kromě zástavní smlouvy třeba i zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí, který tak má konstitutivní povahu (hovoříme o dvoufázovém vzniku zástavního práva, tzv. *titulu a modu*).¹¹

Aprobovaným způsobem zajištění je dále zajišťovací převod práva (§ 2040 až § 2044 ObčZ), přičemž i když předmět zajišťovacího převodu práva není v rozhodné době ve vlastnictví dlužníka, náleží přesto do majetkové podstaty, neboť převod práva na věřitele je pouze podmíněný, tj. nejedná se o trvalý převod práva, nýbrž pouze o převod dočasný. Tento vzniká (podobně jako u zástavního práva) rovněž zápisem do katastru nemovitostí, přičemž katastrální úřad spolu se zápisem vlastnického práva věřitele zapíše i poznámku o jeho dočasné povaze (§ 23 odst. 2 KatZ, § 72 odst. 1 KatVyhl a § 2041 ObčZ). Pro smlouvu platí rovněž obligatorní písemná forma.¹²

Třetí možností zajištění nemovité věci v kontextu insolvenčního zákona je omezení převodu nemovitosti.¹³ V rámci současného ObčZ jde o instituty zákazu zcizení a/nebo zatížení (§ 1761 ObčZ), které mohou smluvní strany zřídit i k nemovité věci jako právo věcné.¹⁴ Zákaz zcizení dopadá pouze na případy, kdy ke zcizení věci dochází z vůle dlužníka (tj. nikoli např. v případě přechodu vlastnického práva v rámci dědění). Zákaz zcizení bezpochyby postavení věřitele

¹⁰ RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo. *Obchodněprávní revue*. 2013, č. 9, s. 241. ISSN 1803-6554. (dále citováno jako RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo).

¹¹ Zástavní právo k nemovitém věcem nezapisovaným do katastru nemovitostí vzniká zápisem do rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou (§ 1319 odst. 2 ObčZ).

¹² U nemovitých věcí tak odpadá riziko plynoucí z bezformálnosti zajišťovacího převodu práva v případech, kdy právo (aktívum), které je jeho předmětem, není předmětem registrace, a přitom zůstává v dlužnickově detenci a vytváří tak v očích třetích stran dojem „klamného bohatství“ (*false wealth*). viz RICHTER, Tomáš. *Insolvenční právo*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 43. ISBN 978-80-7552-444-7 (dále citováno jako RICHTER, Tomáš. *Insolvenční právo*).

¹³ Institut „omezení převodu nemovitosti“ znal Občanský zákoník 1964 v § 58 ve znění účinném od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1991. Dle tohoto ustanovení mohl věřitel uspokojení své pohledávky zajistit písemnou smlouvou uzavřenou s dlužníkem, kterou dlužník bere na sebe povinnost, že nepřevéde svou nemovitost bez souhlasu věřitele na jiného, dokud pohledávka nebude uspokojena. Od 1. 1. 1992 byl institut zrušen, nicméně jeho zrušením nedošlo k zániku již existujících právních vztahů a práva a povinnosti z těchto vztahů trvají dále a až do doby jejich zániku je třeba posuzovat je podle dosavadní právní úpravy (§ 874 občanského zákoníku 1964). V rámci současného ObčZ lze účelu tohoto zajišťovacího institutu dosáhnout zástavním právem v kombinaci s § 1761 ObčZ, tj. zákazem zcizení nebo zatížení.

¹⁴ Potvrzeno např. Vrchním soudem v Olomouci, srov. usnesení ze dne 22. 12. 2015, č. j. 13 VSOL 12/2015-175 (ve věci KSOS 39 INS 24035/2011). Opačně, avšak bez odůvodnění TARANDA, Petr. In: HÁSOVÁ, Jiřina et al. *Insolvenční zákon: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 15. ISBN 978-80-7400-691-3 (dále citováno jako HÁSOVÁ, Jiřina et al. *Insolvenční zákon*).

posiluje, neboť mu zajišťuje možnost vést v případě, že jeho pohledávka nebude řádně a včas uspokojena, výkon rozhodnutí postihující nemovitost náležející dlužníkovi, který ji nemůže bez souhlasu věřitele převést na jinou osobu a tím mu uspokojení z jejího výtěžku znemožnit.¹⁵ V kombinaci se zákazem zatížení může nemovitost ve vlastnictví dlužníka představovat poměrně jistý zdroj uspokojení, nebude-li dlužník schopen dluh uhradit. Věřitel nicméně nezískává možnost náhradního uspokojení své pohledávky, jako je tomu u jiných zajišťovacích nástrojů – zákaz zcizení věřitele neopravňuje k tomu, aby se v případě, že dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas, uspokojil z výtěžku zpeněžení zástavy.

V této souvislosti nejsem zcela přesvědčena o zařazení tohoto institutu do InsZ aprobovaných druhů zajištění. Dle ObčZ by totiž věřiteli právo na uspokojení ze zajištění nenáleželo. Na rozdíl od zástavního práva a zajišťovacího převodu práva je třeba k prodeji nemovitosti mezikrok v podobě výkonu rozhodnutí. Věřitel si tak pouze „pojistí“, že zajištění zůstane v majetkové sféře dlužníka, ze které se bude moci prostřednictvím výkonu rozhodnutí eventuálně (tj. nebude-li dlužník plnit) uspokojit.¹⁶ To platí tím spíše, že zákonodárce mezi zajišťovací instituty neřadí jiné, avšak funkci zajištění skutečně plnící instituty.¹⁷

Zajištěným věřitelem je pak i věřitel, který nemovitostí (či jinou věcí) ve vlastnictví dlužníka zajistil InsZ aprobovaným způsobem svoji pohledávku za třetí osobou (insolvenční dlužník je tak pouze poskytovatelem věcněprávního zajištění pro dluh třetí osoby).¹⁸ **Pro účely InsZ tak není důležité, zda v § 2 InsZ uvedené způsoby zajištění slouží k zajištění pohledávky**

¹⁵ Předchozí zápis zákazu zcizení je překážkou pro zápis převodu vlastnického práva. Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2005, sp. zn. 33 Odo 877/2005.

¹⁶ Právě z tohoto důvodu bývá často využíván v kombinaci se zástavním právem postavení věřitele, aniž by věřitel získával další možnosti náhradního uspokojení. Bývá často využíváno v kombinaci se zástavním právem, viz HULMÁK, M. In: HULMÁK, Milan et al. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-535-0, s. 201-203 (dále citováno jako HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: Závazkové právo*).

¹⁷ Richter v tomto ohledu kritizuje, že InsZ nereflktuje ekonomickou podstatu zajištění (tj. vyčlenění dlužníkova aktiva mimo dosah ostatních věřitelů) a z formálně pojatých zajišťovacích institutů v § 2 písm. g) InsZ vynechává výhradu vlastnického práva či finanční leasing, u nichž se „ekonomického efektu zajištění dluhu dosahuje tak, že ve prospěch věřitele zřizuje či zachovává k předmětu úvěrování vlastnické právo“. S těmito „kvazizajišťovacími“ instituty, k nimž patří i zajišťovací převod práva, by však dle Richtera mělo být v souladu s jejich ekonomickou podstatou nakládáno jako se zajišťovacími instituty, kterými ve skutečnosti jsou. Viz RICHTER, Tomáš. *Insolvenční právo*, s. 42–43, 344–345 a 381, či RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava. Obchodněprávní revue*. 2013, č. 7–8. s. 193. ISSN 1803-6554.

¹⁸ Věřitelé těchto pohledávek se v insolvenčním řízení obligačního dlužníka uspokojují pouze z majetku poskytnutého k zajištění do výše své pohledávky. Neuspokojenou část své pohledávky pak musí vymáhat po dlužníkovi obligačním.

věřitele za dlužníkem samým nebo zda toto zajištění slouží k zajištění pohledávky za jinou osobou.¹⁹

Naopak zajištěným věřitelem není věřitel, jehož pohledávka je zajištěna majetkem ve vlastnictví třetí osoby od dlužníka odlišné, tedy majetkem, který nenáleží do majetkové podstaty (dlužník vystupuje v pozici pouze dlužníka obligačního).²⁰

Privilegované postavení zajištěných věřitelů spočívá především v tom, že se jejich zajištěná pohledávka uspokojuje přednostně (odděleně) již v průběhu insolvenčního řízení (a nemusejí tak spolu s nezajištěnými věřiteli čekat někdy i měsíce či roky na vydání rozvrhového usnesení), a to zásadně ihned po zpeněžení předmětu zajištění.²¹ Výsadní postavení tedy zajištěnému věřiteli poskytuje (celý) čistý výtěžek zpeněžení předmětu zajištění, tedy i nemovitosti, která zpravidla jako předmět zajištění slouží.²² Výhodnější postavení zajištěného věřitele je pak umocněno možností udělovat insolvenčnímu správci pokyny směřující ke správě, udržování a následnému zpeněžení předmětu zajištění.

1.2.1 Vliv okamžiku vkladu práva do katastru nemovitostí na postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení

V kontextu výše zmíněného zajištění pohledávky nemovitou věcí je z pohledu zajištěného věřitele nutné zabývat se i okamžikem vzniku zajištění, a to v souvislosti s podmínkou *sine qua non* pro vznik a uspokojení ze zajištění (nemovité věci) – zápisem do katastru nemovitostí.

Právo na uspokojení ze zajištění (tj. např. zástavní právo) k majetku dlužníka **nelze obecně nově nabýt poté, co nastaly účinky zahájení insolvenčního řízení** (tj. okamžikem zveřejnění vyhlášky, kterou se zahajuje insolvenční řízení v insolvenčním rejstříku; viz § 109 odst. 1 písm.

¹⁹ TARANDA, Petr. In: HÁSOVÁ, Jiřina et al. Insolvenční zákon, s. 15.

²⁰ Takovýto majetek není předmětem insolvenčního řízení jinak než v tom smyslu, že uspokojení věřitelovy pohledávky, dosažené z tohoto zajištění, je třeba zohlednit pro účely redukce výše jeho pohledávky, již lze uspokojit v insolvenčním řízení obligačního dlužníka, a dále pro účely subrogace poskytovatele zajištění do věřitelova postavení v tomto řízení (srov. § 183 odst. 1 a 3 a 184 InsZ). RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 56–57.

²¹ srov. výslovně § 167 odst. 1 InsZ, § 204 odst. 1 InsZ, § 298 InsZ a § 305 odst. 1 InsZ či obecnou zásadu v § 1 písm. a) InsZ, podle které je uspokojení věřitelů „zásadně poměrné“, nikoli výhradě, nebo § 2 písm. j) InsZ, dle kterého zásadou „společného zájmu věřitelů“ není dotčeno „zákonem zaručené zvláštní postavení některých věřitelů“. V podrobnostech též usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 6. 2012 sp. zn. 3 VSPH 6/2012 (v řízení KSPH 38 INS 5460/2009) či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2015 sp. zn. 29 NSČR 4/2013 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2015 sp. zn. 29 NSČR 37/2013.

²² Výjimkou je situace, kdy je výtěžek zpeněžení zajištění vyšší než věřitelova zajištěná pohledávka. V takovém případě se přebytek rozděluje poměrně mezi nezajištěné věřitele.

b) InsZ).²³ Jeho vznik proto musí být dovršen nejpozději k okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení.

V této souvislosti Nejvyšší soud ve vztahu k nemovitým věcem dovedl následující skutečnost: aby věřiteli vzniklo právo na uspokojení ze zajištění (nemovité věci), **musí k povolení vkladu jeho zajišťovacího práva dojít před zahájením insolvenčního řízení**. A to i přes to, že se provádí se zpětným účinkem ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, jež může předcházet okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení.²⁴

Bude-li tedy vklad zástavního práva, zajišťovacího převodu práva nebo zákazu zcizení a zatížení k nemovitosti povolen, tj. **právo vloženo** (byť s účinky ke dni podání návrhu na vklad, jenž může předcházet okamžik, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení) **až poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, věřiteli právo na uspokojení z tohoto zajištění v insolvenčním řízení nevznikne**.

Výše uvedené platí i ve vztahu k soudcovskému zástavnímu právu, které vzniká právní mocí soudního rozhodnutí. Soudcovské zástavní právo na nemovitostech tak nelze nabýt, pokud soudní rozhodnutí nabylo právní moci až poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení bez ohledu na to, zda byl podán návrh na jeho zřízení před zahájením insolvenčního řízení.

Byť zákaz zřizovat nové zajištění sleduje dodržení principu poměrného uspokojení dlužníkůvých věřitelů (*par conditio creditorum*), který by věřitelé zřízením nového zajištění mohli snadno obejít, jeví se mi takto extenzivní výklad tohoto pravidla problematický, a to

²³ Výjimku představuje nabytí zajištění pro potřeby úvěrového financování dle § 41 InsZ, kterým se insolvenční správce snaží udržet provoz dlužníkovy závodu. Výjimkou je dále také zajištění zřízené pro pohledávku na náhradu škody nebo nemajetkové újmy způsobené trestným činem nebo na vydání bezdůvodného obohacení získaného trestným činem (§ 167 odst. 2 InsZ).

²⁴ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2011, sp. zn. 29 NSČR 16/2011 „*Např. při zřízení zástavního práva k nemovitostem na základě zástavní smlouvy (představující tzv. titulus adquirendi) uzavřené před tím, než nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, rovněž nevznikne věřiteli právo na uspokojení z tohoto zajištění v insolvenčním řízení, bude-li vklad zástavního práva k nemovitostem rozhodnutím katastrálního úřadu povolen (byť s účinky ke dni podání návrhu na vklad, které může předcházet okamžik, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení) a stanovený modus adquirendi ve smyslu § 157 odst. 1 obč. zák. (občanského zákoníku 1964 – pozn. autorky) završen až poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení.*“ Shodně rozsudek Vrchního soudu v Praze v 103 VSPH 180/2017 (v řízení KSUL 71 INS 12209/2011), převzato z SPRINZ, Petr. Palebná síla automatického moratoria v insolvenčním řízení – zákaz uplatnění a nabytí práva na uspokojení ze zajištění. *Právní rozhledy*. 2019, č. 4, s. 115. ISSN 1210-6410 (dále citováno jako SPRINZ, Petr. Palebná síla automatického moratoria v insolvenčním řízení – zákaz uplatnění a nabytí práva na uspokojení ze zajištění).

zejména s ohledem na právní jistotu zástavních věřitelů.²⁵ Přikláním se však k jeho respektování. Je totiž pouze na zajištěném věřiteli, zda se rozhodne aktivum pro dlužníka uvolnit „pouze“ na základě předložení návrhu na vklad svého zástavního práva opatřeného razítkem příslušného katastrálního úřadu a bude tak riskovat, že v době mezi předložením návrhu na vklad, uvolněním finančních prostředků a vložení zástavního práva do katastru nemovitostí dojde k zahájení insolvenčního řízení. Obezřetný věřitel k poskytnutí finančních prostředků nepřistoupí dříve, než k zápisu zástavního práva (či jiného zajištění) skutečně dojde. Především věnuje dostatečnou pozornost zvažování kreditních rizik (bonity) klienta.

Z § 109 písm. b) InsZ rovněž vyplývá, že **zajištěnému věřiteli je po zahájení insolvenčního řízení rovněž zapovězeno uplatnit právo na uspokojení ze zajištění bez ohledu na to, zda je způsobem uplatnění soudní řízení či jiná forma výkonu zajištění**²⁶, a to za účelem zachování dlužníkovy majetku jako celku.²⁷

V případě nemovité věci je okamžikem uplatnění práva na uspokojení ze zajištění její zpeněžení, resp. nabytí vlastnického práva k ní (u zástavního práva je jím privátní prodej majetku sloužícího k zajištění dle § 1358 a násl. ObčZ, či převod vlastnictví na zástavního věřitele za účelem úhrady zajištěného dluhu dle § 1315 odst. 2 písm. b) ObčZ).²⁸

S ohledem na výše uvedenou rozhodovací praxi Nejvyššího soudu budou insolvenční soudy zřejmě vyžadovat, aby do okamžiku zahájení insolvenčního řízení byl již proveden vklad vlastnického práva nabyvatele zajištění do katastru nemovitostí (tj. nebude pravděpodobně postačovat, pokud před zahájením insolvenčního řízení dojde pouze k podání návrhu na vklad

²⁵ Představme si např. situaci typickou pro bankovní instituce, které poskytují dlužníkovi finanční prostředky zajištěné zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví dlužníka. Banky totiž zpravidla umožňují čerpání úvěru „pouze“ na základě předložení návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch banky, opatřeného razítkem příslušného katastrálního úřadu, tedy nikoli až po jeho zápisu. Pokud by se kupující, k jehož nemovitosti banka poskytuje úvěr na koupi, dostal do úpadku poté, co bude podán návrh na zápis zástavního práva, ale dříve, než k jeho zápisu dojde, bude vznik tohoto zástavního práva neúčinný a banka tak bude uspokojována jako prostý nezajištěný věřitel spolu s ostatními nezajištěnými věřiteli.

²⁶ SPRINZ, Palebná síla automatického moratoria v insolvenčním řízení – zákaz uplatnění a nabytí práva na uspokojení ze zajištění, s. 115.

²⁷ Realizaci (uplatněním) zajištění je třeba rozumět „*naplnění předpokladů směřujících k nepodmíněnému převodu vlastnického práva z dlužníka na jinou osobu při respektování mimoinsolvenčních pravidel*“, viz SPRINZ, Petr et al. *Insolvenční zákon: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 291–292. ISBN 978-80-7400-753-8 (dále citováno jako SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář).

²⁸ V případě uplatnění zástavního práva soudním prodejem zástavy podle § 353a ZŘS budou zřejmě uplatnitelná pravidla ohledně výkonu rozhodnutí (exekuce). Samotnou dražbu tak provést nelze – viz SPRINZ, Petr. Palebná síla automatického moratoria v insolvenčním řízení – obecné poznámky a zákaz mimoinsolvenčního uplatnění pohledávek. *Právní rozhledy*. 2019, č. 2, s. 39. ISSN 1210-6410 (dále citováno jako SPRINZ, Petr. Palebná síla automatického moratoria v insolvenčním řízení – obecné poznámky a zákaz mimoinsolvenčního uplatnění pohledávek).

do katastru nemovitostí). V opačném případě zajištěnému věřiteli nezbude, než svoji pohledávku jako zajištěnou přihlásit do insolvenčního řízení a uspokojit se v jeho průběhu podle pravidel InsZ.²⁹

Specifická situace v tomto ohledu nastává u zajišťovacího převodu práva. Právo na uspokojení ze zajištění je totiž uplatněno už v okamžiku nesplnění zajištěného dluhu, neboť tímto okamžikem se převod práva z dlužníka na věřitele stane nepodmíněným (viz § 2044 ObčZ). Tímto okamžikem tak dochází k úhradě zajištěného dluhu ve výši hodnoty zajištění „*dáním namísto splněním*“.³⁰ Jinak řečeno **tam, kde došlo k porušení platební povinnosti dlužníka před nastoupením účinků zahájení insolvenčního řízení, bylo zajištění v okamžiku zahájení insolvenčního řízení už realizováno** (a věřitel uspokojen) tím, že na zajištěného věřitele ze zákona přešlo vlastnické právo k majetku poskytnutého k zajištění. Poznámku o dočasné povaze zajišťovacího převodu práva katastr nemovitostí vymaže na základě potvrzení dlužníka o tom, že převod práva se stal nepodmíněným.

Domnívám se, že pro uplatnění práva na uspokojení ze zajištění není třeba ani výmaz poznámky o dočasnosti zajišťovacího převodu, neboť vlastnické právo na věřitele přechází ze zákona už dáním namísto splněním. To ale nemění nic na tom, že se věřitel, kterému dlužník nevydá potvrzení o tom, že se převod stal z jakéhokoliv důvodu nepodmíněným, bude nacházet v obtížném postavení.

Pokud by však k nesplnění zajištěného dluhu ve smyslu § 2044 ObčZ došlo až po zahájení insolvenčního řízení, sepíše insolvenční správce předmět zajištění do majetkové podstaty a zajištěný věřitel tak bude muset (bude-li chtít být uspokojen) svoji pohledávku jako zajištěnou přihlásit do insolvenčního řízení.

Podle mého názoru bude tento závěr platit i v případě, bude-li splatnost dluhu zajištěného zajišťovacím převodem práva ve smlouvě navázána na den zahájení insolvenčního řízení.³¹

²⁹ Pokud by věřitel stihl svoji pohledávku uspokojit před nastoupením účinků insolvenčního řízení, bude v části pohledávky, k jejímuž pokrytí hodnota zajištění nepostačovala, uspokojován společně s nezajištěnými věřiteli. V případě, kdy hodnota zajištění dluh převyšovala, bude dlužník oprávněn domáhat se na věřiteli vydání tohoto přebytku do majetkové podstaty. Vypřádání tohoto rozdílu mezi hodnotou nemovitosti (zajištění) a výší zajištěného dluhu není procesem uplatnění práva na uspokojení ze zajištění, viz SPRINZ, Petr. Palebná síla automatického moratoria v insolvenčním řízení – zákaz uplatnění a nabytí práva na uspokojení ze zajištění, s. 115.

³⁰ RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 267.

³¹ Smlouva bude znít např. takto: „*Dluh se stává splatným, dojde-li u dlužníka k zahájení insolvenčního řízení.*“ Půjde tedy o splatnost dřívější, než jak byla ve smlouvě stanovena.

Na tomto místě je vhodné upozornit na situaci, kdy bylo zajištění před zahájením insolvenčního řízení už realizováno (předmět zajištění byl zpeněžen), ale prozatím nedošlo k vydání výtěžku zpeněžení zajištěnému věřiteli (typicky při provedení výkonu rozhodnutí, resp. exekuce tzv. rozvrhovým usnesením).³² V takovém případě by měl být výtěžek ze zpeněžení předmětu zajištění vydán insolvenčnímu správci. Tento závěr vyplývá z judikatury vztahující se k omezení provedení výkonu rozhodnutí (exekuce), podle které dosud nevyplacený výtěžek zpeněžení v exekuci zásadně náleží do majetkové podstaty, a bude s ním pro účely uspokojení věřitelů nakládáno, jako by ke zpeněžení zajištění došlo v insolvenčním řízení, byť předmět zajištění již není ve vlastnictví povinného (dlužníka).³³ Právní postavení zajištěného věřitele, který se do insolvenčního řízení přihlásil jako zajištěný věřitel, se pak změní pouze tak, že možnost uspokojit svou pohledávku nemá z původního předmětu zajištění, nýbrž přímo z výtěžku jeho zpeněžení.³⁴

1.3 Dílčí závěry

Pro účely insolvenčního řízení je třeba pojem *nemovitá věc* vykládat v souladu s ObčZ. Oddlužovací novelou zavedený pojem *obydlí* se s pojmem *nemovité věci* zcela nepřekrývá, neboť zahrnuje věci movité i nemovité.

Nemovitá věc ve vlastnictví dlužníka bývá často předmětem zajištění, přičemž platí, že zajištění věřitelé jsou uspokojováni odděleně od věřitelů nezajištěných, a to přednostně z výtěžku zpeněžení předmětu zajištění.

Aby však věřiteli, jenž svoji pohledávku zajistil nemovitou věcí dlužníka, náleželo v insolvenčním řízení privilegované postavení, **musí být jeho pohledávka zajištěna (pouze) zástavním právem, omezením převodu nemovitosti nebo zajišťovacím převodem práva.** Je-li pohledávka věřitele zajištěna jiným způsobem, nejde podle InsZ o zajištěného věřitele.

³² Exekutor není oprávněn rozvrhové usnesení po zahájení insolvenčního řízení vydat, neboť dle § 109 odst. 1 písm. c) InsZ nelze po zahájení insolvenčního řízení provést exekuci, která by postihovala majetek dlužníka.

³³ Viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2015, sp. zn. 29 Icd0 10/2014 či ze dne 30. 11. 2015, sp. zn. 29 Icd0 56/2013.

³⁴ Ke kritice těchto závěrů srov. NOVOTNÁ, Monika. Meze právní ochrany zástavního věřitele po zahájení insolvenčního řízení. *Bulletin advokacie*. 2020, č. 10, s. 36. ISSN 1210-6348 (dále citováno jako NOVOTNÁ, Monika. Meze právní ochrany zástavního věřitele po zahájení insolvenčního řízení).

K povolení vkladu zajišťovacího nástroje do katastru nemovitostí (tj. k jeho vzniku) **musí dojít před zahájením insolvenčního řízení** bez ohledu na to, zda podání návrhu na vklad tomuto okamžiku předcházelo. V opačném případě věřiteli právo na uspokojení ze zajištění nevznikne.

Pokud by chtěl zajištěný věřitel své právo na uspokojení ze zajištění – nemovité věci – **uplatnit před zahájením insolvenčního řízení, musí** nejpozději k tomuto okamžiku **dojít ke vkladu vlastnického práva nabyvatele nemovité věci do katastru nemovitostí**. Pouze v takovém případě nebude uspokojení zajištěného věřitele mimo insolvenční řízení omezením, které je spojeno se zahájením insolvenčního řízení, dotčeno. U zajišťovacího převodu práva však postačí, že se před zahájením insolvenčního řízení dostane dlužník s úhradou zajištěné pohledávky do prodlení. V takovém případě bude věřitel uspokojen dáním namísto splněním, přičemž výmaz poznámky o dočasné povaze zajišťovacího převodu práva se ke včasnému uplatnění práva na uspokojení nevyžaduje.

2 NEMOVITÁ VĚC JAKO SOUČÁST MAJETKOVÉ PODSTATY

Majetek určený k uspokojení dlužnickových věřitelů označuje InsZ jako majetkovou podstatu.

Do majetkové podstaty patří majetek ve vlastnictví dlužníka k okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení (podal-li insolvenční návrh dlužník viz § 205 odst. 1 InsZ), nebo k okamžiku, kdy insolvenční soud rozhodl o úpadku dlužníka (podal-li insolvenční návrh věřitel, viz § 205 odst. 2 InsZ). **Součástí majetkové podstaty je tak i nemovitá věc, jestliže se nacházela v rozhodnou dobu ve vlastnictví dlužníka.**

Stejně tak do majetkové podstaty patří majetek (nemovité věci) zatížený zajišťovacími právy.

Do majetkové podstaty může dále náležet majetek ve vlastnictví jiné osoby, pokud jej dlužník z majetkové podstaty vyvedl na základě neúčinného právního jednání a toto jednání bylo jako neúčinné prohlášeno rozhodnutím insolvenčního soudu na základě odpůrčí žaloby insolvenčního správce (srov. § 239–243 InsZ). Není přitom vyloučeno, aby „*do majetkové podstaty náležely pouze věci ve vlastnictví třetích osoby, které do podstaty patří v důsledku neúčinných úkonů dlužníka*“.³⁵

Velmi často je předmětem odpůrčí žaloby insolvenčního správce nemovitá věc, neboť pro dlužníka obvykle představuje (jediný) hodnotný majetek, který se před insolvenčním řízením (svými věřiteli) snaží nelegitimními způsoby „ukrýt“.

Výhodou je u nemovitých věcí existence katastru nemovitostí, který poskytuje insolvenčnímu správci informace nejen o nemovitých věcech samotných, ale umožňuje mu i přístup k písemnostem, které může podrobit zkoumání stran jejich případné neúčinnosti. **To mu může značně usnadnit jeho důkazní pozici v následném řízení o odpůrčí žalobě, neboť** nemusí pátrat po tom, za jakých podmínek a na základě jakého právního titulu se dlužník snažil majetek z majetkové podstaty vyvést.

Obecně lze postihnout odporovatelná jednání učiněná maximálně rok, tři či pět (v závislosti na konkrétní skutkové podstatě neúčinného právního jednání, srov. § 240 odst. 3, § 241 odst. 4 a § 242 odst. 3 InsZ) před zahájením insolvenčního řízení. Ve vztahu k nemovitým věcem je z tohoto hlediska rozhodující, kdy nastaly právní účinky vkladu věcného práva,

³⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 10. 2005, sp. zn. 29 Odo 322/2003.

kterému chce insolvenční správce odporovat, do katastru nemovitostí.³⁶ **Pokud by byl vklad do katastru nemovitostí proveden dříve než v rozhodné době před zahájením insolvenčního řízení, nelze mu v rámci insolvenčního řízení úspěšně odporovat.**³⁷

Neúčinným je především právní jednání bez přiměřeného protiplnění, tedy takové jednání, v jehož rámci dlužník neobdržel za své plnění adekvátní protihodnotu (§ 240 InsZ). Typickým a evidentním příkladem jsou zejména u nemovitostí jejich bezúplatné převody (dary) zpravidla osobám dlužníkovi blízkým.³⁸

U úplatných převodů je situace složitější, neboť insolvenční správce musí posoudit, zda v hodnotách plnění, které si strany v rámci dané transakce poskytly, nedošlo k podstatnému rozdílu.³⁹ Jinak řečeno rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami by neměl být nepřiměřeně vysoký.

Nelze však obecně říci, jaká hodnota protiplnění proti obvyklé ceně je přijatelná a jaká už akceptovatelná není.⁴⁰ Je tomu tak proto, že při posouzení nepřiměřenosti protiplnění je **nutné zohlednit nejen kvantitativní kritérium ceny (a vycházet jen z porovnání ceny, za kterou byly sporné nemovitosti převedeny, s cenou obvyklou) ale i celý hospodářský kontext transakce, resp. to, co její strany na jejím základě získaly** (tj. i „*důvody, pro které dlužník sporný právní úkon učinil – například snaha získat peněžní prostředky k úhradě již splatných pohledávek věřitelů*“⁴¹).

Tak například rozdíl ve výši 25 % mezi obvyklou cenou sporných nemovitostí a jejich následnou kupní cenou, který by byl jinak dle Nejvyššího soudu posouzen spíše jako hraniční

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 ICdo 76/2015 či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2015, sp. zn. 29 ICdo 48/2013 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, 29 ICdo 33/2018.

³⁷ Tím však není dotčena možnost věřitelů domáhat se neúčinnosti dle ObčZ. Naopak jestliže právní účinky vkladu nastaly až poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, posuzuje se neúčinnost takového právního úkonu dlužníka podle ustanovení § 111 InsZ (nikoli podle ustanovení § 240 až § 242 InsZ). Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 ICdo 76/2015.

³⁸ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu dne 31. 10. 2019, sp. zn. 29 ICdo 110/2019, kdy před zahájením insolvenčního řízení uzavřeli dlužníci (jako dárci) a žalovaná (dcera dlužníků jako obdarovaná) darovací smlouvu, jejímž předmětem byly sporné nemovitosti.

³⁹ Slovy § 240 odst. 1 InsZ: „*Právním úkonem bez přiměřeného protiplnění se rozumí právní úkon, jímž se dlužník zavázal poskytnout plnění bezúplatně nebo za protiplnění, jehož obvyklá cena je podstatně nižší než obvyklá cena plnění, k jehož poskytnutí se zavázal dlužník*“.

⁴⁰ SPRINZ, Petr. Odporovatelnost právních jednání bez přiměřeného protiplnění aneb rizika ex post úsudku o výši protiplnění. *Obchodněprávní revue*. 2020, č. 1, s. 20. ISSN 1803-6554 (dále citováno jako SPRINZ, Petr. Odporovatelnost právních jednání bez přiměřeného protiplnění aneb rizika ex post úsudku o výši protiplnění).

⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 2. 2016, sp. zn. 29 Cdo 307/2014. Více k tomu např. TROUP, Tomáš. Obranné námítky odpůrce v insolvenčním odpůřím sporu. *Advokátní deník* [online]. 2019 [cit. 2020-12-12]. ISSN 2571-3558. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/05/20/obranne-namitky-odpurce-v-insolvencnim-odpurcim-sporu/>.

(až neakceptovatelný), byl nakonec posouzen jako nevýznamný. Insolvenční soud vzal totiž v úvahu právě i dopad tohoto převodu na majetkovou sféru dlužníka z hlediska účelu InsZ a cíle insolvenčního řízení – k datu uzavření kupní smlouvy nebyl dlužník v úpadku (podařilo se mu vyvrátit domněnku úpadku), když sice na něj byly vedeny exekuce, ty však uhradil právě prodejem nemovitostí. Jeho záměrem bylo vyplatit věřitele, kteří již měli vůči němu vykonatelné pohledávky. Měl přitom k dispozici i další majetek, ze kterého mohl uspokojit věřitele, které v té době měl.⁴²

Naopak zjevně nepřiměřeným protiplněním je zřízení věcného břemene či předkupního práva ve prospěch dlužníka za bezúplatný převod jeho nemovitostí. Tím dochází nejen k plnění bez přiměřeného protiplnění, ale rovněž ke snížení prodejní ceny nemovitostí a ke ztížení jejich prodeje na úkor věřitelů dlužníka.⁴³

Ačkoli nelze kvantitativní kritérium zobecnit, Sprinz považuje za kvalifikovanou nepřiměřenost rozdíl ve výši cca 30 až 35 % oproti ceně obvyklé.⁴⁴

Věřitelé však nemusejí být poškozeni jen úbytkem majetku dlužníka, ale rovněž jeho právním zatížením. Jako neúčinné tak může být ve vztahu k nemovité věci posouzeno i jednání, jehož předmětem nebude přímo převod vlastnického práva, ale „pouze“ zřízení věcněprávního zajištění k zajištěnému dluhu jiné osoby⁴⁵ nebo sjednání nájemního práva⁴⁶, nebude-li za ně dlužníkovi současně poskytnuta přiměřená protihodnota (§ 241 odst. 5 InsZ).⁴⁷

Na základě konstitutivně založených neúčinných právních jednání tak může insolvenční správce soupis majetkové podstaty v průběhu insolvenčního řízení průběžně doplňovat.

⁴² Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 2. 2016, sp. zn. 29 Cdo 307/2014.

⁴³ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 29 ICdo 108/2018. Tím spíše proto, že věcná břemena zřízená dlužníkem na majetku náležejícím do majetkové podstaty zpeněžením nezanikají a přechází spolu se zpeněženým majetkem na nového vlastníka, přičemž si nelze představit kupce, který by akceptoval koupi nemovitostí, ve které má doživotní právo užívání celé nemovitosti třetí osoba. Dále např. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. IV. ÚS 675/20 či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2020, sp. zn. 29 ICdo 98/2018.

⁴⁴ Tento svůj závěr však nijak nezduvodňuje. SPRINZ, Petr. Odporovatelnost právních jednání bez přiměřeného protiplnění aneb rizika ex post úsudku o výši protiplnění, s. 20.

⁴⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2014, sp. zn. 29 Icd0 14/2012.

⁴⁶ Viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. 5. 2012, č. j.: 93 ICm 3376/2011-64 (v řízení KSPH 93 INS 3138/2010).

⁴⁷ Touto protihodnotou musí být jen to, z čeho by se mohli nezajištění věřitelé uspokojit (např. finanční prostředky). Takovou protihodnotou tak není např. poshovení věřitele s vymáháním jinak splatného a vymahatelného dluhu či jiné ústupky ohledně oprávnění věřitele vzniklých v důsledku porušení dlužnických povinností, např. nepožadování zaplacení smluvní pokuty nebo úroků z prodlení. Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 4. 2014, sp. zn. 29 Icd0 13/201, převzato z: RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 398.

Do majetkové podstaty naopak nepatří majetek, který nemůže sloužit k uspokojení věřitelů (§ 227 InsZ). Panuje shoda na tom, že půjde zejména o majetek se zápornou hodnotou, jakož i majetek, u něhož je zřejmé, že se jej nepodaří zpeněžit (či se jeho zpeněžení nezdaří tak, aby výnos převýšil náklady spojené s jeho správou a zpeněžením) a jehož existence by jen zatěžovala majetkovou podstatu vznikem nákladů na jejich správu a zpeněžení. U nemovité věci se bude typicky jednat o marginální podíl louky či lesa⁴⁸ nebo pozemek kontaminovaný nebezpečnými látkami znečišťující životní prostředí⁴⁹. Mezi náklady na správu a případně zpeněžení nemovité věci je třeba posuzovat zejména náklady na znalecký posudek vypracovaný k jejímu ocenění (viz níže), opakovaně hrazenou daň z nemovitých věcí, náklady na vytápění budovy, na vypořádání se s ekologickými škodami atp., jejichž výše nesmí převýšit možný budoucí výtěžek zpeněžení.⁵⁰

Do majetkové podstaty (insolvenčního dlužníka) pak nemůže patřit ani majetek ve vlastnictví třetí osoby. Typicky, pokud nemovitá věc zajišťuje dluh insolvenčního dlužníka, ale (současně) je ve vlastnictví třetí osoby od dlužníka odlišné. Nebo případ, kdy je dlužník nájemcem dané nemovité věci, nikoli jejím vlastníkem.

Ohledně povahy majetku v majetkové podstatě se pak InsZ snaží v co nejvyšší možné míře respektovat mimoinsolvenční pravidla obecného občanského práva, neboť zahájením insolvenčního řízení se povaha dlužníkovu majetku nemění.⁵¹

Platí tedy, že **je-li dlužník spoluvlastníkem nějaké věci** (typicky nemovitosti), **náleží do majetkové podstaty pouze dlužníkův spoluvlastnický podíl** (§ 205 odst. 3 InsZ), **nikoli celá nemovitá věc.** Z povahy spoluvlastnického práva mimo insolvenční je totiž zřejmé, že věřitelé neměli vůči takovému majetku jako celku nikdy právo postihu a v insolvenčním řízení tomu nemůže být jinak.⁵²

⁴⁸ JIRMÁSEK, Tomáš. Spory o rozsah majetkové podstaty. *Právní rozhledy*. 2019, č. 19, s. 655. ISSN 1210-6410 (dále citováno jako JIRMÁSEK, Tomáš. Spory o rozsah majetkové podstaty).

⁴⁹ RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 346.

⁵⁰ JIRMÁSEK, Tomáš. Spory o rozsah majetkové podstaty, s. 655.

⁵¹ RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 335.

⁵² RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 335.

2.1 Zjišťování a soupis nemovité věci do majetkové podstaty

Zjišťování majetkové podstaty je jedním z hlavních úkolů insolvenčního správce.

Východiskem zjišťování majetkové podstaty jsou informace poskytnuté dlužníkem, a to zejména v seznamu majetku, který je povinen insolvenčnímu správci předložit. Dlužník má povinnost s insolvenčním správcem při zjišťování majetkové podstaty spolupracovat.

Ve vztahu k nemovité věci je dlužník povinen umožnit insolvenčnímu správci vstup do svého obydlí. To je podstatné zejména s ohledem na oddlužovací novelou zavedený institut ochrany obydlí, v jehož rámci musí insolvenční správce zjistit, zda v daném místě dlužník skutečně bydlí, kolik osob, ke kterým je dlužník povinný výživou, s ním jeho obydlí obývá apod. (k tomu viz podkapitola 3.1.3). Prohlídku obydlí dlužníka je insolvenční správce oprávněn provést i proti vůli dlužníka (srov. § 212 InsZ).⁵³

Ve vztahu k nemovitým věcem by měl insolvenční správce dále provést jejich **lustraci ve všech přístupných seznamech, jakož i jejich obhlídku** (i v případě, že nepůjde o obydlí dlužníka), aby o nich získal dostatek informací a byl schopen je výhodně zpeněžit. Vyjma informací získaných z katastru nemovitostí, případně z nabyvacích titulů přístupných ve sbírce listin, by neměl opomenout ani na územní plány, ze kterých je patrné např. určení pozemku k zastavění, vyvlastnění či jeho zatíženost předkupními právy ve prospěch obce nebo kraje, které mohou cenu nemovité věci podstatně ovlivnit.

Jakmile to insolvenčnímu správci stav zjišťování majetkové podstaty dovolí, sestaví její soupis (§ 217 InsZ).

Na tomto místě je třeba si uvědomit, že **majetková podstata a její soupis jsou dvě odlišné věci, mezi kterými je třeba rozlišovat**, přičemž toto rozlišování nemá pouze teoretickou rovinu (viz dále). Majetková podstata je majetkem určeným k uspokojení věřitelů bez ohledu na to, zda insolvenční správce vyhotovil soupis majetkové podstaty, jestli do něj danou věc

⁵³ Pokud by dlužník insolvenčnímu správci vstup do bytu neumožnil, může mu být tato povinnost nařízena insolvenčním soudem. Usnesení dlužníkovi doručuje insolvenční správce až bezprostředně při zahájení prohlídky místností a prostor, kterých se usnesení týká. I bez jeho doručení však může insolvenční správce realizovat veškeré potřebné úkony v soudem stanoveném rozsahu. Ke zjednání si přístupu může insolvenční správce využít součinnosti dalších osob či technických prostředků – viz MARŠÍKOVÁ, Jolana. *Insolvenční zákon: ve znění zákona č. 64/2017 Sb. s poznámkami, judikaturou, nařízením Evropského parlamentu a Rady 2015/848 a prováděcími předpisy*. 3. vydání. Praha: Leges, 2018, s. 452, ISBN 978-80-7502-257-8 (dále citováno jako MARŠÍKOVÁ, Jolana. Insolvenční zákon).

zahrnul, zda o existenci dané věci ví nebo jestli už byl insolvenční správce do své funkce ustanoven (§ 205 odst. 1 InsZ). Jedná se tedy o objektivní kategorii.⁵⁴

Soupis majetkové podstaty je pak „pouze“ seznamem tohoto majetku, který se může v průběhu insolvenčního řízení měnit a vyvíjet. Obsahem seznamu zpravidla budou věci náležející do majetkové podstaty, ale nemusí tomu tak být vždy (danou věc lze ze soupisu vyřadit či vyloučit). „*Soupisem majetku insolvenční správce zejména deklaruje navenek své přesvědčení, že tento majetek náleží do majetkové podstaty dlužníka, že s ním může nakládat osoba s dispozičním oprávněním a že jej podřizuje účinkům InsZ (§ 217 odst. 1 a § 229 odst. 2 InsZ).*“⁵⁵

Praktickým dopadem výše uvedeného je mj. skutečnost, že **podmínkou zpeněžení věci není její zahrnutí do soupisu majetkové podstaty, je-li nesporné, že taková věc je ve vlastnictví dlužníka** (tj. je nepochybné, že patří do majetkové podstaty dlužníka). Lze předpokládat, že tento závěr bude dobře uplatnitelný právě u nemovitých věcí, k nimž je vlastnické právo veřejně evidováno a „postačí“, bude-li dlužník evidován jako vlastník v katastru nemovitostí (neboť jde typicky o majetek náležející do majetkové podstaty dle § 205 a § 206 odst. 1 písm. b) InsZ) a nejsou zde o jeho vlastnickém právu pochybnosti.

To platí bez ohledu na to, že tím, že insolvenční správce soupis majetkové podstaty nepořídí, nebo do něj nezahrne veškerý dlužníkův majetek, který tvoří majetkovou podstatu, porušuje své povinnosti v insolvenčním řízení (§ 36 InsZ) a za takové nese odpovědnost.⁵⁶

Bude-li do soupisu zapsána nemovitá věc, která podle evidence katastru nemovitostí není ve vlastnictví dlužníka, ale třetí osoby, musí správce zápis takové nemovitosti do soupisu této osobě oznámit a poučit ji o možnosti domáhat se vyloučení nemovitosti z majetkové podstaty

⁵⁴ JIRMÁSEK, Tomáš. Spory o rozsah majetkové podstaty, s. 655.

⁵⁵ JIRMÁSEK, Tomáš. Podmínky pro zpeněžení předmětu zajištění v oddlužení plněním splátkového kalendáře. Zpeněžení věci, která není zahrnuta do soupisu majetkové podstaty. K neplatnosti kupní smlouvy pro nízkou kupní cenu: Osmý komentář Tomáše Jirmásky k judikátu. *Insolvenční zóna* [online]. Brno, 7. 9. 2020 [cit. 2020-12-19]. Dostupné z: <https://www.insolvencnizona.cz/clanky/podminky-pro-zpenzeni-predmetu-zajisteni-v-oddluzeni-plnenim-splatkoveho-kalendare-zpenzeni-veci-ktera-neni-zahrnuta-do-soupisu-majetkove-podstaty-k-neplatnosti-kupni-smlouvy-pro-nizkou-kupni-cenu/> (dále citováno jako JIRMÁSEK, Tomáš. Podmínky pro zpeněžení předmětu zajištění v oddlužení plněním splátkového kalendáře). V podrobnostech k uvedenému tématu viz JIRMÁSEK, Tomáš. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 602.

⁵⁶ K této odpovědnosti srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2018, sp. zn. 29 NSČR 137/2016.

(§ 225 InsZ). Současně je povinen vyrozumět příslušné katastrální pracoviště, které k nemovitosti zapíše poznámku o soupisu této nemovitosti do majetkové podstaty dlužníka.⁵⁷

V soupisu majetkové podstaty musí být věci přesně identifikovány tak, aby je bylo možno odlišit od jiných věcí stejného druhu a nevyvstaly pochybnosti, jaký majetek byl vlastně do soupisu majetkové podstaty sepsán.⁵⁸ I pokud by nemovitá věc byla součástí závodu, měla by být ve vzorovém formuláři individuálně označena (§ 218 odst.2 InsZ).

Právní úprava však nedává přesný návod k tomu, jak nemovité věci v soupisu majetkové podstaty označit. Praxe insolvenčních správců tak nemusí být při označování nemovité věci v soupisu majetkové podstaty jednotná. Byť zřejmě nedochází k tak laxnímu přístupu správců, aby došlo k záměně či nemožnosti odlišení nemovitých věcí od sebe navzájem, přesto se domnívám, že by měla být praxe označování nemovité věci v majetkové podstatě sjednocena. To už jen z toho důvodu, že soupis majetkové podstaty (který se povinně zveřejňuje po celou dobu trvání insolvenčního řízení v insolvenčním rejstříku) je důležitým nástrojem pro ochranu práv osob, jejichž majetek byl do soupisu sepsán a které se na jeho základě mohou domáhat jejího vyloučení.

Jako možné řešení se nabízí vycházet podpůrně z KatZ a pozemek označit parcelním číslem (existují-li dvě číselné řady, tak pozemkovou i parcelní) a katastrálním územím. Je-li součástí pozemku stavba, označit ji číslem popisným či evidenčním jako součást pozemku (např. pozemek parc. č. st. 10, jehož součástí je stavba č. p. 10). Není-li stavba součástí pozemku, uvést tuto skutečnost (např. budova č. 10 postavená na pozemku parc. č. 10). Označení bytové jednotky by pak mělo být vyjádřeno označením budovy, v níž je vymezena, číslem jednotky a velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku. Součástí soupisu by však vždy měl být příslušný list vlastnictví.⁵⁹

2.2 Ocenění nemovité věci v majetkové podstatě

Majetek sepisovaný do soupisu majetkové podstaty je třeba ocenit (§ 219 InsZ). Důvodem je stanovení jeho orientační hodnoty, ze které se v rámci insolvenčního řízení vychází, a to

⁵⁷ § 23 odst. 1 písm. h) KatZ. Katastrální úřad poznámku vymaže na základě listiny, která prokazuje, že majetková podstata byla zpeněžena dle § 285 InsZ nebo podle rozhodnutí insolvenčního soudu o vyloučení majetku z majetkové podstaty.

⁵⁸ SEDLÁČEK, Dušan. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář s. 593.

⁵⁹ Viz § 12 odst. 2 vyhlášky o náležitostech podání a formulářů elektronických podání v insolvenčním řízení.

zejména pokud jde o jeho zpeněžení. Zpravidla jde totiž o „startovací“ hodnotu, od které se lze v rámci následující realizace zpeněžení odvíjet (jde tak o snahu, aby majetek nebyl prodáván pod cenou).⁶⁰

Ocenění provádí sám insolvenční správce (který vychází z údajů v účetnictví dlužníka, veřejných evidencí a z dalších dostupných informací, případně i ze zdrojů, které jsou hodnověrné a má je k dispozici sám správce nebo věřitelský orgán) **nebo znalec**.

Znalecké ocenění nemovité věci sepsané do majetkové podstaty se provede, pokud:

- a) **nemovitá věc slouží k zajištění pohledávky zajištěného věřitele** (§ 219 odst. 4 InsZ). Náklady na ocenění hradí zajištěný věřitel (spolu s ostatními náklady na zpeněžení nemovité věci však maximálně do 5 % výtěžku zpeněžení);
- b) **je způsobem řešení úpadku oddlužení a nemovitá věc tvoří součást majetkové podstaty**. Znalecký posudek je povinnou přílohou zprávy pro oddlužení (§ 398a odst. 1 InsZ);
- c) **o to požádá věřitelský výbor**.⁶¹ Věřitelský výbor může tohoto svého práva využít pro objektivnější představu ocenění věci sepsané do majetkové podstaty. Náklady na znalce však v takovém případě musí uhradit věřitelský výbor (§ 219 odst. 2 InsZ);
- d) **jde o ocenění obtížně ocenitelného majetku. To však neplatí, lze-li důvodně předpokládat, že náklady na ocenění majetku znalcem budou vyšší než přínos pro majetkovou podstatu získaný tímto způsobem ocenění** (§ 219 odst. 3 InsZ). Byť zatím nebyl tento pojem judikatorně ani doktrinálně vyložen⁶², domnívám se, že znalecké ocenění bude běžné právě u nemovitých věcí, jejichž hodnotu zpravidla není možné bez znaleckého posudku určit;

⁶⁰ Je proto důležité, aby znalec při posuzování ceny nemovitosti postupoval obezřetně, neboť odchýlí-li se od skutečných podmínek relevantního trhu zejm. směrem nahoru, může to pro insolvenční řízení znamenat značné průtahy, způsobené snahou prodat nemovitost za neadekvátní cenu (což je však nereálné) viz SIGMUND, Adam. Znalecký posudek v insolvenční. *Epravo.cz* [online]. 8. 10. 2014 [cit. 2020-12-19]. ISSN 1213-189X. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/znalecky-posudek-v-insolvenci-95299.html> (dále citováno jako SIGMUND, Adam. Znalecký posudek v insolvenční). Zde by však nemělo zapadnout, že samotné zpeněžení za nižší než odhadní cenu nemá za následek neplatnost smlouvy o zpeněžení mimo dražbu – srov. závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2020, sp. zn. 29 ICdo 8/2018.

⁶¹ Nebo zástupcem věřitelů, není-li volba věřitelského výboru povinná (k tomu srov. § 56 InsZ).

⁶² JIRMÁSEK, Tomáš. Činnosti, k nimž je insolvenční správce povinen ze zákona (prodej mimo dražbu). Ocenění obtížně ocenitelného majetku pro účely soupisu. *Insolvenční zóna* [online]. 19. 11. 2020 [cit. 2020-12-05]. Dostupné z: <https://www.insolvennicizona.cz/clanky/cinnosti-k-nimz-je-insolvenni-spravce-povinen-ze-zakona-prodej-mimo-drazbu-oceneni-obtizne-ocenitelneho-majetku-pro-ucely-soupisu/> (dále citováno jako JIRMÁSEK, Tomáš. Činnosti, k nimž je insolvenční správce povinen ze zákona).

e) **je nemovitost zpeněžována formou veřejné dražby** dle ZoVD;⁶³

f) **je nemovitost zpeněžována dražbou dle EŘ či OSŘ** (§ 69 EŘ a § 336 OSŘ).

V případech a) a b) jde o obligatorní znalecké ocenění bez dalšího a insolvenční správce nemusí k jeho provedení vyžadovat souhlas věřitelského výboru. V případě c) je souhlas věřitelského výboru obsažen již v jeho žádosti.

V případě d) musí insolvenční správce zvážit, zda náklady na ocenění majetku znalcem nebudou vyšší než přínos pro majetkovou podstatu získaný tímto způsobem ocenění. Pokud by insolvenční správce přesto nechal majetek ocenit znalcem, „*lze takto vzniklé náklady na znalečném hradit z majetkové podstaty jen při splnění podmínek uvedených v § 39 odst. 3 insolvenčního zákona*“,⁶⁴ tedy jen je-li jejich využití účelné vzhledem k rozsahu a náročnosti insolvenčního řízení a jsou-li předem schváleny věřitelským výborem. V opačném případě ponese náklady na znalečné insolvenční správce ze svého.

Jirmásek dovozuje, že *per analogiam legis* by se **i u ocenění nemovité věci pro účely řešení dlužníkovy úpadku oddlužením (b) mělo uplatnit pravidlo účelnosti znaleckého ocenění**: „*Je-li zde odůvodněný předpoklad, že ocenění nemovité věci znalcem v oddlužení by nepřineslo do majetkové podstaty vyšší částku, nežli je samotný náklad na vypracování znaleckého posudku, bude insolvenční správce jednat odborně a s náležitou péčí (resp. neporuší žádnou svou povinnost), pokud ocenění nemovité věci provede sám, nikoli prostřednictvím znalce.*“⁶⁵

Nabízí se otázka, kdy lze postup insolvenčního správce, který nechal vyhotovit znalecký posudek, hodnotit jako neúčelný. Judikatura dovodila, že tomu tak bude tehdy, zadá-li vypracování znaleckého posudku k ocenění nemovité věci i v případě, kdy má již (použitelný) znalecký posudek k dispozici z doby před zahájením insolvenčního řízení.⁶⁶ Jde například o posudek vyhotovený v rámci chystaného, ale z důvodu zahájení insolvenčního řízení neuskutečněného exekučního prodeje nemovité věci. Soudní exekutor je přitom povinen na písemnou žádost insolvenčnímu správci vydat nebo zapůjčit znalecký posudek vypracovaný

⁶³ Srov. § 13 ZoVD a 286 odst. 1 písm. a), § 287 InsZ. Znalecký posudek však nesmí být starší šesti měsíců, což může postup insolvenčního správce komplikovat (k tomu viz dále).

⁶⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 29 NSČR 94/2018.

⁶⁵ Viz JIRMÁSEK, Tomáš. Činnosti, k nimž je insolvenční správce povinen ze zákona.

⁶⁶ Viz usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 3. 2016, č.j. 3 VSPH 1760/2015-B-49 (v řízení KSPH 67 INS 9634/2014).

k ocenění majetku dlužníka (§ 43 odst. 3 InsZ).⁶⁷ Je-li znalecký posudek použitelný (tj. od doby jeho vypracování neuplynula doba vedoucí ke změně stanovené ceny a je realistický), měl by jej insolvenční správce využít i pro potřeby insolvenčního řízení.

Mám však za to, že insolvenční správce musí k ekonomickým aspektům znaleckého ocenění přihlížet ve všech výše uvedených případech obligatorního znaleckého ocenění (nikoli pouze u bodů b) a d), a to zejména tehdy, bude-li mít použitelný znalecký posudek již k dispozici. Tak bude majetková podstata chráněna před nežádoucími náklady na vyhotovení znaleckého posudku, přičemž jde o postup žádoucí a hospodářsky zcela legitimní.⁶⁸

At už jde o ocenění provedené insolvenčním správcem nebo znalcem, při oceňování majetku v majetkové podstatě platí, že **se oceňuje cenou obvyklou** (k tomu srov. § 2 odst. 1 ZOM), což je však vzhledem k faktorům spojeným s prodejem stresového aktiva v insolvenčním řízení diskutabilní.

Prodej v insolvenčním řízení je prodejem nemovitosti v tísní, který by se měl při určení ceny zohlednit. „Znalec vždy hledá relevantní trh pro oceňovaná aktiva. Nejinak je tomu v insolventi. Je však zjevné, že relevantní trh pro insolvenční aktiva (tzv. distressed assets) je trhem krizovým, tísnovým a ovlivněným řadou mimořádných okolností, zejména insolventí a úpadkem dlužníka jako takovým.“⁶⁹ Definice obvyklé ceny v § 2 odst. 1 ZOM však promítnutí stavu tísně (mimořádných okolností trhu) do výše obvyklé ceny zapovídá. Praxe přitom potvrzuje, že prodejní ceny dosahované při prodeji majetku v insolventi jsou zákonitě nižší, než ceny dosahované na trhu v rámci běžného obchodního styku.⁷⁰ Vytvořený posudek by měl proto v sobě zahrnovat cenovou deprivaci vyvolanou faktem prodeje v insolvenčním řízení a případně i další faktory ovlivňující cenu, tedy především aktuální stav trhu s aktivy stejného

⁶⁷ Pokud je znalecký posudek pro účely insolvenčního řízení použitelný a náklady na jeho vypracování nebyly uhrazeny v rámci exekučního řízení, uspokojují se jako pohledávka postavená na roven pohledávkám za majetkovou podstatou.

⁶⁸ Opačně SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 450 ve vztahu k § 167 odst. 3 InsZ.

⁶⁹ SIGMUND, Adam. Specifika oceňování podniku v insolventi. *Advokátní deník* [online]. 16. 6. 2019 [cit. 2020-12-19]. ISSN 2571-3558. Dostupné z: <https://advokatidenik.cz/2019/06/16/specifika-ocenovani-podniku-v-insolventi/> (dále citováno jako SIGMUND, Adam. Specifika oceňování podniku v insolventi).

⁷⁰ SIGMUND, Adam. Specifika oceňování podniku v insolventi.

druhu příbuzného typu.⁷¹ Nastíněné problémy je však dle Sigmunda možné překlenout důsledným výkladem příslušných zákonných ustanovení ze strany znalců.⁷²

I když je ocenění nemovitosti odpovědností znalce, v případě neodpovídajícího ocenění může dojít k poškození účastníků insolvenčního řízení a sporům s negativním dopadem i na insolvenčního správce. Je tedy otázkou, zda by do budoucna nebylo vhodnější stanovit jiný způsob (metodu) oceňování, která by zohlednila insolvenční situaci prodávajícího mající na výslednou cenu bezpochyby vliv.

I přesto, že nemovitá věc bude zpravidla oceněna znaleckým posudkem, se domnívám, že přenechání ocenění majetku insolvenčnímu správci (jakožto v této věci neodborníkovi) není vzhledem k případným dopadům chybného stanovení ceny vhodné.

2.2.1 Význam ocenění pro zajištěného věřitele

V rámci výše uvedeného ocenění (nemovitě) věci sloužící k zajištění je třeba se alespoň krátce věnovat jeho významu, kdy je provedení ocenění znalcem obligatorní.

Znalecký posudek vypracovaný za účelem zjištění hodnoty majetku sloužícího k zajištění **má totiž vliv na posouzení, v jakém rozsahu bude věřitel považován v insolvenčním řízení za věřitele zajištěného.**⁷³ To má význam zejména s ohledem na jeho právo udělovat pokyny ke správě a zpeněžení majetku, který tvoří předmět zajištění podle § 230 a § 293 InsZ, jakož i pro účely výkonu jeho hlasovacích práv.

Pokud znalecký posudek určí hodnotu předmětu zajištění nižší, než je výše zajištěné pohledávky, považuje se pohledávka co do takto zjištěného rozdílu automaticky za nezajištěnou (§ 167 odst. 3 InsZ). Postavení zajištěného věřitele se tak mění na zčásti zajištěného a zčásti nezajištěného. Pohledávky zajištěných věřitelů s pozdějším pořadím, jež jsou obzvláště u nemovitých věcí zcela standardní, jsou tím pádem považovány za nezajištěné v plném

⁷¹ Viz SCHÖNFELD, Jaroslav; SMRČKA, Luboš; MALÝ, Tomáš. Insolvenční řízení v České republice: skutečný výnos věřitelů je velmi nízký. In: VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE. *Insolvenční řízení 2013 – konec jedné etapy, začátek další?:* Sborník z mezinárodní vědecké konference. Praha: Oeconomica, 2013, s. 100-101 [cit. 2020-12-19]. ISBN 978-80-245-1927-2. Dostupné také z: <http://www.vyzkuminsolvence.cz/publikace-a-clanky/kompletni-sbornik-ke-konferenci-insolvence-2013-konec-jedne-etapy-zacatek-dalsi.html>.

⁷² SIGMUND, Adam. Znalecký posudek v insolvenční.

⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 29 ICdo 87/2018.

rozsahu, a to i co se týká možnosti udělovat pokyny ke správě a ke zpeněžení zajištěného majetku, která je v takovém případě vyloučena.⁷⁴

Je však nutné zdůraznit, že skutečná hodnota předmětu zajištění (tedy i to, zda bude zajištěný věřitel v insolvenčním řízení vůbec uspokojen) je zřejmá až v okamžiku jeho zpeněžení.⁷⁵

Kdyby tedy nakonec byl předmět zajištění zpeněžen výhodněji, než stanovil znalecký posudek, byli by uspokojeni i zajištění věřitelé další v pořadí (§ 167 odst. 3 věta druhá InsZ).⁷⁶ O možnost udílet insolvenčnímu správci pokyny ke správě či zpeněžení předmětu zajištění však pochopitelně přišli.

Otázkou je, kdo volí znalce k ocenění předmětu zajištění.

Zejména prvoinstanční praxe zastávala názor, že volba znalce k ocenění předmětu zajištění náleží zajištěnému věřiteli, nikoli insolvenčnímu správci.⁷⁷ Nejvyšší soud však v nedávném rozhodnutí zaujal opačný názor a mj. uvedl, že **znalce k ocenění předmětu zajištění volí insolvenční soud, nikoli zajištěný věřitel.**⁷⁸ Ke stejnému závěru dospívá Sprinz⁷⁹ i Kozák⁸⁰. Vzhledem k důsledkům, které mají závěry znaleckým posudkem učiněné na postavení těchto věřitelů (tj. zejména na jejich právo ukládat insolvenčnímu správci pokyny), lze s tímto závěrem souhlasit. Výběr znalce i zadání znaleckého posudku by tak mělo být nezávislé na zajištěných věřitelích.⁸¹

⁷⁴ Uplatňuje-li k předmětu zajištění své právo více věřitelů, je pro pokyny zajištěného věřitele prvního v pořadí vyžadováno přiložení souhlasu i ostatních zajištěných věřitelů, kteří se za zajištěné považují (§ 230 odst. 2 a 4 InsZ). Pokud je však hodnota zajištění nižší než hodnota pohledávky zajištěného věřitele – prvního v pořadí (tj. ostatní zajištění věřitelé se dle ocenění pro účely pokynů považují za nezajištěné), nemusí tento připojovat ke svému pokynu směřujícímu ke správě či zpeněžení předmětu zajištění souhlasy ostatních zajištěných věřitelů.

⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.1.2015, sp. zn. 29 ICdo 24/2012.

⁷⁶ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 29 ICdo 87/2018, či RICHTER, Ondřej. *Věřitelé a uplatňování pohledávek v insolvenčním řízení: komentář: § 165–204*. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 22. ISBN 978-80-7400-549-7.

⁷⁷ JIRMÁSEK, Tomáš. NBZ: Znalce k ocenění předmětu zajištění volí insolvenční správce, nikoli zajištěný věřitel: Patnáctý judikát komentovaný Tomášem Jirmáskem. *Insolvenční zóna* [online]. 9. 12. 2020 [cit. 2020-12-19]. Dostupné z: <https://www.insolvencnizona.cz/clanky/nbz-znalce-k-oceneni-predmetu-zajisteni-voli-insol-venčni-spravce-nikoli-zajisteny-veritel/> (dále citováno jako JIRMÁSEK, Tomáš. NBZ: Znalce k ocenění předmětu zajištění volí insolvenční správce, nikoli zajištěný věřitel).

⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 29 ICdo 87/2018. In: JIRMÁSEK, Tomáš. NBZ: Znalce k ocenění předmětu zajištění volí insolvenční správce, nikoli zajištěný věřitel.

⁷⁹ SPRINZ, Petr. *Insolvenční zákon: komentář*, s. 450.

⁸⁰ STANISLAV, Antonín. In: KOZÁK, Jan et al. *Insolvenční zákon: komentář*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. s. 683. ISBN 978-80-7598-578-1 (dále citováno jako KOZÁK, Jan. *Insolvenční zákon: komentář*).

⁸¹ ŘEHÁČEK, Oldřich. Postavení zajištěných věřitelů po revizní novele insolvenčního zákona. *Epravo.cz* [online]. 26. 3. 2014 [cit. 2021-12-05]. ISSN 1213-189X. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/postaveni-zajistenych-veritelu-po-revizni-novele-insolvenčního-zákona-93686.html?mail>.

2.3 Správa nemovité věci v majetkové podstatě

Každá správa majetkové podstaty je vzhledem k rozmanitosti jejího obsahu natolik specifická, že nelze dopředu stanovit, jaké činnosti bude muset osoba s dispozičním oprávněním činit.⁸² Z tohoto důvodu vymezuje InsZ tento pojem demonstrativně (srov. § 230 odst. 1 InsZ).

Správou majetkové podstaty rozumíme zejména „činnost (včetně právních úkonů a opatření z ní vyplývajících), která směřuje k tomu, aby nedocházelo ke znehodnocení konkursní podstaty, zejména aby nedošlo k odstranění, zničení, poškození nebo odcizení majetku, který do ní patří, aby majetek patřící do konkursní podstaty byl využíván v souladu se svým určením, jestliže tomu nebrání jiné okolnosti, a aby se konkursní podstata rozmnožila, lze-li takovou činnost rozumně očekávat se zřetelem k jejímu stavu a k obvyklým obchodním příležitostem.“⁸³

Ve vztahu k nemovitým věcem půjde např. o plnění daňových povinností vztahujících se k nemovitostem, hrazení nákladů na energie a vytápění nemovitostí, které jsou v provozu. Jde-li o bytový dům, pak služby související s chodem a provozem (společných částí) domu, v němž se bytová jednotka nachází. Platí totiž: „Není-li zde nikdo, kdo by se jako oprávněný uživatel jednotky mohl (měl) podílet na tomto nákladu (k jehož úhradě je jinak povolán vlastník jednotky), je platba odpovídající části nákladů vynaložených na 1) úhradu elektrické energie spotřebované ve společných prostorách domu a garáží, 2) úklid společných prostor domu a garáží, 3) provoz a údržbu domu, 4) úhradu tepelné energie, 5) údržbu výtahů v domě, 6) provoz recepce a kamerového systému, 7) provoz společné televizní antény, 8) správní poplatky, 9) pojištění domu, 10) zahradní práce kolem domu, 11) vodné a 12) odvoz odpadu nákladem spojeným se správou jednotky a tudíž i nákladem spojeným se správou jednotky coby předmětu zajištění.“⁸⁴ Náklady související s udržováním a správou majetkové podstaty jsou pohledávkami za majetkovou podstatou, které jsou (u nezajištěného majetku), hrazeny z ostatního majetku podstaty, a to v plné výši kdykoliv po rozhodnutí o úpadku (§ 168 odst. 2 písm. b) a odst. 3 InsZ).⁸⁵

⁸² SPRINZ, Petr; NOVOPACKÝ, Lukáš. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 625.

⁸³ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2004, sp. zn. 29 Odo 197/2003 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2010, sp. zn. 29 Cdo 3037/2008.

⁸⁴ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2017, sp. zn. 29 NSČR 94/2014.

⁸⁵ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2017, č. j. 29 NSČR 94/2014-B-94. Ústavní stížnost proti citovanému usnesení byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 19. 3. 2019, sp. zn. ÚS 988/18.

Zajímavá je otázka subsidiární aplikovatelnosti úpravy správy cizího majetku obsažené v § 1400 a násl. ObčZ pro účely správy majetkové podstaty dle InsZ. InsZ totiž neobsahuje úpravu, která by tuto subsidiární použitelnost ObčZ vylučovala nebo doplňovala.

Nejvyšší soud se ve své rozhodovací praxi přiklonil k široké aplikovatelnosti obecné právní úpravy podle ObčZ a uvedl, že „u každého z ustanovení o. z., týkajícího se plné správy cizího majetku, je třeba provést test jeho subsidiární použitelnosti pro insolvenční řízení (pro insolvenční správu majetku) poměřením s těmi ustanoveními InsZ, která upravují insolvenční správu majetku, jakož i (tam, kde insolvenční zákon předmětnou materii neupravuje výslovně) posouzením, zda subsidiární použitelnost příslušného ustanovení o. z. nevyklučuje sama povaha insolvenční správy majetku (což je postup, který předjímá i důvodová zpráva⁸⁶).“⁸⁷

Vedle úpravy v InsZ je tak při posuzování otázek spojených se správou majetku v majetkové podstatě (po 1. 1. 2014⁸⁸) nutné zohlednit úpravu plné správy⁸⁹ cizího majetku zakotvenou v § 1409 a násl. ObčZ a aplikovat některá z těchto ustanovení ObčZ subsidiárně.

Subsidiární použitelnost ustanovení ObčZ týkajících se plné správy cizího majetku však neplatí pro insolvenční řízení komplexně. U každého ustanovení ObčZ, jež se správy cizího majetku týká, je pro účely jeho použití v insolvenčním řízení třeba zkoumat, zda InsZ neupravuje danou otázku výslovně, jakož i (není-li materie upravena InsZ výslovně) posoudit, zda subsidiární použití příslušného ustanovení ObčZ nevyklučuje sama povaha insolvenční správy majetku.⁹⁰ Jinak řečeno: „Případná (ne)aplikovatelnost správy cizího majetku musí být posuzována nikoli

⁸⁶ „Ustanovení o správě cizího majetku jsou subsidiárně použitelná pro všechny případy, kdy někdo spravuje cizí majetek pro někoho jiného, vyjma případů správy podle druhé části zákoníku, kde je speciálně upravena správa společného jmění manželů a správa majetku nezletilých dětí v rámci práva rodinného. Přirozeně nejen zvláštní zákon, ale i smlouva mohou od této úpravy stanovit odchylky, a odchylky mohou vyplynout i z povahy věci (§ 1400).“ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Sněmovní tisk 362. psp.cz [online] Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Sněmovní tisky, publikováno 2011. [cit. 2020-12-06]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=6&t=362>.

⁸⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2018, sp. zn. 29 Cdo 819/2018.

⁸⁸ Tam, kde o některých aspektech insolvenční správy majetku InsZ mlčí, bylo pro rozhodování do 31. 12. 2013 nutno při řešení některých otázek (např. pojištění, viz níže), vycházet z judikatury dovozených pravidel.

⁸⁹ Z povahy insolvenční správy majetku je zřejmé, že jako nepoužitelná lze pro insolvenční řízení vyloučit ustanovení o prosté správě cizího majetku (§ 1405 až § 1408 ObčZ), což lze dovodit i z § 230 odst. 1 písm. c), který insolvenčnímu správci ukládá povinnost při správě majetkové podstaty postupovat tak, aby se majetková podstata rozmnožila, viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2018, sp. zn. 29 Cdo 819/2018.

⁹⁰ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2018, sp. zn. 29 Cdo 819/2018.

*paušálně, ale ve vztahu ke každému jednotlivému ustanovení, resp. jednotlivému pravidlu zvláštních úprav, jež má být případně doplněno subsidiárně užitečnou úpravou obecnou.*⁹¹

V praxi se výše uvedené závěry uplatní např. v otázce pojištění majetku v majetkové podstatě, na kterou se subsidiárně použije § 1423 ObčZ (k tomu viz dále), nebo ve vztahu k povinnosti insolvenčního správce učinit při skončení správy vše k zamezení ztráty (§ 1443 ObčZ).

Osobou oprávněnou k nakládání a spravování majetkové podstaty je v závislosti na fázi insolvenčního řízení a na způsobu, jakým je úpadek řešen, **dlužník** (ten je však po zahájení insolvenčního řízení v nakládání omezen dle § 111 InsZ) **nebo insolvenční správce**, kterému InsZ přiznává nejrozsáhlejší pravomoci v případě, kdy je úpadek dlužníka řešen konkursem.⁹² Pro zjednodušení budu nadále namísto označení *osoba s dispozičním oprávněním* používat termín *insolvenční správce*, maje namysli konkurs a je-li osobou s dispozičním oprávněním dlužník, platí pro něj vše řečené obdobně.

Ve vztahu k nemovité věci, k jejímuž zpeněžení bude v insolvenčním řízení zpravidla docházet, bude touto osobou po většinu insolvenčního řízení insolvenční správce.⁹³

2.3.1 Nemovitá věc sloužící k zajištění a pokyny zajištěného věřitele

Jde-li o správu věci, která slouží k zajištění, je **osoba s dispozičními oprávněními vázána pokyny zajištěného věřitele směřujícími k řádné správě** (§ 230 odst. 2 InsZ). Při správě předmětu zajištění tak insolvenční správce postupuje pouze ve spolupráci se zajištěným věřitelem a případně insolvenčním soudem. *„Ingerence ostatních věřitelů je vyloučena, neboť jejich práva (zejména na co nejvyšší uspokojení) a společný zájem (i) na tomto místě hájí právě insolvenční správce (§ 36 odst. 1 InsZ). Proto i odpovědnost za řádnou správu a zpeněžení zajištěného majetku nese insolvenční správce a za udělené pokyny pak právě zajištěný věřitel.*⁹⁴

⁹¹ LOKAJÍČEK, Jan. K šíři aplikovatelnosti institutu správy cizího majetku. *Právní rozhledy*. 2019, č. 18, s. 638.

⁹² Viz § 229 odst. 3 InsZ. Právní jednání, které dlužník učinil poté, co oprávnění nakládat s majetkovou podstatou přešlo na insolvenčního správce, jsou proti jeho věřitelům neúčinná (§ 246 odst. 2 a 4 InsZ).

⁹³ Srov. § 408 odst. 1 ve spojení s § 246 odst. 1 InsZ – pro oddlužení zpeněžením majetkové podstaty a § 409 odst. 2 větu první – pro oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.

⁹⁴ Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 29 ICdo 87/2018.

InsZ upravuje v § 230 odst. 2 a 4 mechanismus pro případ, že je zde zajištěných věřitelů více, aby mezi nimi nedocházelo k případným sporům, ale k co nejrychlejšímu a nejehospodárnějšímu zpeněžení předmětu zajištění. Zejména u nemovitých věcí je přitom běžné, že k jedné z nich uplatňuje právo na uspokojení více zajištěných věřitelů.

Podle těchto pravidel platí, že je-li zajištěných věřitelů více a jedná se o tutéž věc, která má sloužit k zajištění, uděluje pokyny ten zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako první v pořadí. Nestane-li se tak a nejsou-li pokyny uděleny ani ve lhůtě určené mu soudem, přechází právo udělit takový pokyn na dalšího zajištěného věřitele, jehož pohledávka se uspokojuje za zajištění jako další v pořadí. Neudělí-li pokyn ani tento další zajištěný věřitel, musí přebrat iniciativu insolvenční soud, který v rámci své dohlédací činnosti udělí pokyny pro správu takovéto majetku a současně rozhodne o nákladech spojených s provedením uloženého pokynu (§ 230 odst. 2 InsZ). Zajištěný věřitel první v pořadí má tak prioritu co do udělení pokynů. S tímto pokynem však musí souhlasit i ostatní zajištění věřitelé, jejichž pohledávka se uspokojuje ze stejného zajištění. V opačném případě musí insolvenční soud nařídit jednání, při kterém rozhodne o námitkách ostatních věřitelů a o tom, zda pokyny zajištěného věřitele schvaluje (§ 230 odst. 4 InsZ). Pro aplikaci tohoto mechanismu je proto stěžejní určení toho, který věřitel je pro tyto účely považován za zajištěného věřitele (k tomu srov. podkapitolu 2.2.1).

V souvislosti s nemovitou věcí může zajištěný věřitel udělit pokyn např. k tomu, aby byla nemovitost pojištěna, pronajata⁹⁵ či zabezpečena proti vniknutí.⁹⁶

Z výše uvedeného vyplývá, že **mezi zajištěným věřitelem a insolvenčním správcem by měla probíhat oboustranná spolupráce a dostatečná komunikace** (ohledně údržby věci, pojištění věci, opravě, hlídání atp.), aby bylo dosaženo „*bezkonfliktní, řádné a výnosné správy*“

⁹⁵ Čímž mohou být efektivně sníženy náklady na její správu, viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2017, č. j. 29 NSČR 94/2014-B-94.

⁹⁶ I přes to, že InsZ nestanoví, jak by měl takový pokyn vypadat, je samozřejmé, že musí splňovat základní požadavky na určitost a srozumitelnost právního jednání dle ObčZ (srov. § 545 a násl. ObčZ). Ohledně formy je zejména s ohledem na případnou přezkoumatelnost takového pokynu ideální forma písemná, nicméně zřejmě postačí i pokyn udělený ústně či e-mailem. Mám rovněž za to, že pokyn nemusí být odůvodněn (pokud má insolvenční správce o uděleném pokynu pochybnosti, může požádat o jeho přezkoumání insolvenční soud). Opačně STANISLAV, Antonín. In: KOZÁK, Jan. Insolvenční zákon: komentář, s. 872–873, dle které by měl být pokyn „*odůvodněn, tzn. měl by být objasněn jeho smysl a důvody*“.

a zpeněžení předmětu zajištění“.⁹⁷ Není proto možné, aby insolvenční správce pouze čekal, zda zajištěný věřitel pokyn týkající se správy udělí, a na druhou stranu, aby zajištěný věřitel čekal, zda bude insolvenčním správcem k udělení pokynů vyzván.⁹⁸ Hlavní iniciativu by měl v souladu s § 230 InsZ nést insolvenční správce, který by tak měl plnit svou prevenční povinnost, neboť je za výkon své činnosti věřitelům odpovědný.

Zájem ostatních věřitelů na co nejvyšším uspokojení (který může být nedbalým pokynem ohrožen např. v situaci, kdy je hodnota předmětu zajištění vyšší než hodnota zjištěné pohledávky), je chráněn **právem insolvenčního správce pokyn zajištěného věřitele odmítnout, pokud nesměřuje k řádné správě** (§ 230 odst. 2 InsZ).⁹⁹ Vrchní soud v Praze však zdůrazňuje, že insolvenční soud by měl být při přezkumu pokynu zajištěného věřitele zdrženlivý, neboť *„takovéto působení zajištěných věřitelů může být insolvenčním soudem upozaděno toliko v konkrétních situacích, a to obvykle tehdy, bylo-li by zneužíváno ke škodě ostatních věřitelů či dlužníka samého. To je k žádosti oprávněné osoby povinen insolvenční soud zkoumat vždy ve vztahu k dané situaci, a následně i případně vysvětlit, proč ten který krok zajištěného věřitele si vyžádal jeho zásah, leč není možné dopředu zajištěného věřitele jejich práv zbavit tím generalizujícím způsobem, jenž se odrazil ve výroku napadeného usnesení.*“¹⁰⁰

Zajištěný věřitel, který má zájem na provedení pokynů směřujících ke správě předmětu zajištění, musí také uhradit náklady s tím spojené (které se odečítají od výtěžku zpeněžení předmětu zajištění před jeho vydáním zajištěnému věřiteli), a to bez ohledu na jejich čtyřprocentní zákonné omezení, tj. je možné je odečíst od výtěžku zpeněžení v celém rozsahu

⁹⁷ JIRMÁSEK, Tomáš. Náklady na správu předmětu zajištění (pojistné, daň z nemovitých věcí). *Insolvenční zóna* [online]. 1. 6. 2020 [cit. 2021-01-09]. Dostupné z: <https://www.insolvencnizona.cz/clanky/1570/> (dále citováno jako JIRMÁSEK, Tomáš. Náklady na správu předmětu zajištění).

⁹⁸ „Zajištěný věřitel musí dát jednoznačně najevo, zda upřednostňuje zpeněžení rychlé, s co nejnižšími náklady na správu, avšak nikoli za cenu nejvyšší, nebo naopak zpeněžení za cenu co nejvyšší, ovšem též za delší čas a vyšší náklady; ty na správu zvýšené vlivem opakujících se plateb (daň z nemovitých věcí, pojistné, ostraha, vytápění atp.).“ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, sp. zn. 29 NSČR 167/2017.

⁹⁹ V takovém případě požádá insolvenční soud o jeho přezkoumání. Jedná se o přezkum v rámci dohledací činnosti insolvenčního soudu, což zakládá jednoinstančnost tohoto přezkumu § 11 InsZ nelze se odvolat § 91 InsZ).

¹⁰⁰ V napadeném usnesení soud prvního stupně rozhodl, že insolvenční správce ani dlužník nejsou v rámci prodejního procesu vázáni konkrétním pokynem zajištěného věřitele ani jinými pokyny obdobného obsahu, viz usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 2. 1. 2014, č. j. VSPH 2077/2013-B-200 (v řízení KSPH 37 INS 24574/2012).

(§ 230 odst. 3 InsZ).¹⁰¹ Toho by si měli být zajištění věřitelé vědomi již při udílení pokynů insolvenčnímu správci.¹⁰²

V každém případě se domnívám, že náklady vynaložené na správu majetku musí být účelné a insolvenční soud by měl vždy z úřední povinnosti zkoumat správnost a účelnost nákladů, které správce vynaložil v souvislosti se správou a zpeněžením (nejen) zajištěného majetku. To platí i v případě, kdy „náklady na správu a zpeněžení nepřesáhly zákonné limity“¹⁰³ (k tomu viz dále).

2.3.2 Pojištění (nejen) nemovité věci proti škodě

K otázce pojištění majetku v majetkové podstatě Nejvyšší soud už za účinnosti ZKV judikoval, že insolvenční správce je povinen posoudit, zda „s přihlédnutím ke skladbě a hodnotě majetku náležejícího do konkursní podstaty a k tomu, kdy vyšla (nebo při řádném běhu věci měla vyjít) najevo skutečnost, že zde je nepojištěný majetek konkursní podstaty, zda a v jakém rozsahu je namíste ‚pojistit‘ možná rizika škod na majetku konkursní podstaty (včetně těch, jež mohou být způsobeny živelnou událostí) sjednáním pojistné smlouvy týkající se majetku konkursní podstaty (hodnotných věcí, které se v ní nacházejí).“¹⁰⁴

Typově se takové posouzení nabízí právě tehdy, jsou-li součástí majetkové podstaty nemovitosti tvořené stavbami.

Insolvenční správce má tedy bezpochyby možnost nemovitost sepsanou v majetkové podstatě pojistit proti případným škodám (srov. § 230 odst. 1 písm. a) InsZ „aby nedocházelo ke

¹⁰¹ HÁSOVÁ, Jiřina, MORAVEC, Tomáš, In: HÁSOVÁ, Jiřina et al. Insolvenční zákon, s. 1140.

¹⁰² „Účelem tohoto ustanovení je tedy chránit zajištěného věřitele před nehospodárnou správou majetku patřícího do majetkové podstaty (jež je předmětem zajištění). Rozhodně je nelze vykládat tak, že zajištěný věřitel udělí insolvenčnímu správci pokyn, jak má při správě majetku postupovat, a bez ohledu na to, jaké důsledky bude jeho respektování insolvenčním správcem mít (na výši nákladů spojených se správou majetku), současně bude trvat na tom, že náklady správy nesmí překročit zákonem stanovenou výši. Tak jako je insolvenční správce odpovědný za řádnou správu majetkové podstaty, nese i zajištěný věřitel odpovědnost za to, jaké pokyny udělí insolvenčnímu správci při správě majetku, který zajišťuje jeho pohledávku.“ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2015, sp. zn. 29 NSČR 37/2013. Všechny případy, kdy lze toto procentní omezení překročit, přehledně shrnul JIRMÁSEK, Tomáš. Náklady na správu předmětu zajištění.

¹⁰³ Judikatura tak zatím výslovně stanovila pouze k nákladům na správu předmětu zajištění. Viz např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 2. 2012, č. j. 1 VSPH 230/2012-8-740 (v řízení MSPH 60 INS 628/2011), usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2014, sp. zn. 29 NSČR 31/2014, usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 11. 10. 2012, č.j. 1 VSPH 1357/2012 (v řízení KSUL 70 INS 362/2008) nebo usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 14. 5. 2018, č. j. 2 VSPH 67/2018-B-76 (v řízení MSPH 78 INS 13923/2016).

¹⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 1400/2010.

znehodnocení majetkové podstaty“). Otázkou však je, zdali je k tomu povinen, případně za jakých okolností.

Na pojištění svěřeného majetku (majetku náležejícího do majetkové podstaty dlužníka) lze subsidiárně použít § 1423 ObčZ i § 1427 odst. 1 ObčZ (viz výše). „*Ustanovení § 1423 ObčZ patří k těm ustanovením ObčZ, jejichž subsidiární použitelnost v otázce povinnosti pojistit ‚svěřený majetek‘ pro insolvenční řízení (pro insolvenční správu majetku) nevylučuje žádné z ustanovení InsZ týkajících se insolvenční správy majetku ani povaha insolvenční správy majetku (budiž dodáno, že řečené neplatí pro tamtéž řešenou otázku sestavení inventáře nebo dání jistoty za řádný výkon správy).*“¹⁰⁵

Z § 1423 ObčZ (soud může uložit insolvenčnímu správci povinnost pojistit sepsaný majetek) a z § 1427 odst. 1 ObčZ (správce je oprávněn pojistit spravovaný majetek na náklady beneficenta proti běžným rizikům) vyplývá, že **insolvenční správce nemá bez dalšího povinnost spravovaný majetek pojistit.**¹⁰⁶ „*Jestliže však k pojištění přistoupí (aniž by mu to uložil insolvenční soud) v zájmu zajištění řádné insolvenční správy majetku (což není vyloučeno), má (musí) tak učinit na základě stejných kritérií, jako jsou ta, jimiž by se při udělení pokynu majetek pojistit řídil (měl řídit) insolvenční soud (srov. kritéria ‚hodnoty spravovaného majetku‘, ‚postavení stran‘ a ‚dalších okolností případu‘ v § 1423 odst. 2 o. z.).*“¹⁰⁷

Z výše uvedeného vyplývá, že **pokud se insolvenční správce rozhodne majetek na základě vlastního uvážení pojistit**, učiní tak na základě kritérií v § 1423 odst. 2 ObčZ a **musí tedy uvážit:**

- hodnotu spravovaného majetku,
- postavení stran,
- další okolnosti případu, kterými mohou být skladba a hodnota majetku; kdy vyšla (nebo při řádném běhu věci měla vyjít) najevo skutečnost, že zde je nepojištěný majetek a zda

¹⁰⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, č. j. 29 NSČR 167/2017. „*Ust. § 1423 o. z. se naopak nepoužije tam, kde má InsZ zvláštní úpravu, tedy pro tamtéž řešenou otázku sestavení inventáře, neboť insolvenční správce vyhotoví soupis majetkové podstaty (proto se nepoužijí ani na něj navazující ust. § 1424 až 1426 o. z.) nebo dání jistoty za řádný výkon správy.*“

¹⁰⁶ JIRMÁSEK, Tomáš. Náklady na správu předmětu zajištění.

¹⁰⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, č. j. 29 NSČR 167/2017.

a v jakém rozsahu je namístě předejít možným škodám na spravovaném majetku jeho pojištěním, tedy kvalifikovaným zvážením všech rizik při (ne)pojištění majetku.¹⁰⁸

Povinnost insolvenčního správce majetek pojistit pak platí v případě, pokud:

- a) **k tomu dá pokyn zajištěný věřitel**, jde-li o majetek sloužící k zajištění (§ 230 odst. 2 InsZ);
- a) **k tomu dá pokyn insolvenční soud** namísto věřitele (§ 230 odst. 2 věta druhá a třetí, § 1423 odst. 2 ObčZ);
- b) **mu k tomu udělí pokyn insolvenční soud** v rámci dohlédací činnosti, nejde-li o věc sloužící k zajištění (§ 11 InsZ, § 1423 odst. 2 ObčZ).¹⁰⁹

Omezujícím faktorem povinnosti (i možnosti) insolvenčního správce pojistit svěřený majetek (ať už jde o majetek sloužící k zajištění či nikoliv) je:

- a) **ekonomická smysluplnost pojištění**; insolvenční správce musí (stejně, jako by to udělal i sám vlastník nemovitosti) zhodnotit, zda vzhledem k hodnotě a povaze pojišťovaného majetku a rizikům hrozících škod by nebylo sjednané pojistné pro majetkovou podstatu rizikové (tedy „*zda s přihlédnutím k míře možného pojistného krytí není ekonomicky výhodnější daný majetek nepojistit*“),
- b) posouzení, zda **stav majetkové podstaty dovoluje sjednat pojištění majetku**; tedy zda se v majetkové podstatě nacházejí prostředky, z nichž bude možné pojištění platit.¹¹⁰ Jak uvádí Jirmásek, bude tak dávat smysl pojistit rodinný dům, pokud dlužník slibuje, že než by mu byl dům v insolvenci prodán, raději jej zapálí.¹¹¹

U zajištěného majetku by měl insolvenční správce postupovat v souladu s pokyny zajištěného věřitele, a to při současném zohlednění čtyřprocentní hranice nákladů, které je na správu zajištěného majetku oprávněn vynaložit i bez výslovného souhlasu zajištěného věřitele.

¹⁰⁸ JIRMÁSEK, Tomáš. Náklady na správu předmětu zajištění.

¹⁰⁹ JIRMÁSEK, Tomáš. Náklady na správu předmětu zajištění.

¹¹⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 1400/2010. Správce totiž není v rámci povinnosti spravovat majetek s odbornou péčí oprávněn uzavírat smlouvy, které podle stavu majetkové podstaty nebude schopen plnit, byť by šlo o smlouvy, jimiž předchází riziku možných škod na majetku.

¹¹¹ JIRMÁSEK, Tomáš. Náklady na správu předmětu zajištění.

Jedním z faktorů, který bude třeba zkoumat, je pak i ochota pojišťovny konkrétní stavbu pojistit (ta bude pravděpodobně nižší, bude-li se nemovitost nacházet např. v záplavovém území).

2.3.3 Daň z nemovitých věcí

V průběhu insolvenčního řízení platí, že **daňové povinnosti plní osoba s dispozičním oprávněním**.

Daň z nemovitých věcí lze řadit do nákladů spojených se správou majetkové podstaty regulatorně-daňové povahy, jejichž vznik není insolvenční správce (ani dlužník) byt' třeba za cenu znehodnocení předmětu zajištění žádným způsobem ovlivnit.¹¹²

Povinnost plnění daňové povinnosti platí i pro nemovitou věc, která je předmětem zajištění.

Z tohoto důvodu plní osoba s dispozičním oprávněním tuto povinnost „*bez ohledu na to, zda zajištěný věřitel s placením daně z nemovitých věcí (za nemovitost, jež je předmětem zajištění) souhlasí*“.¹¹³ Plnění daňové povinnosti (u zajištěné nemovitosti) by pak zásadně nemělo jít k tíži nezajištěných věřitelů či insolvenčního správce. Naopak jde o typický náklad spojený se správou nemovitosti, který je možné odečíst od výtěžku jeho zpeněžení (tj. na vrub zajištěného věřitele).¹¹⁴

To však neznamená, že je insolvenční správce oprávněn od výtěžku zpeněžení na úkor zajištěného věřitele tyto náklady odečíst v libovolné výši. **I zde platí, že náklady na správu nemovité věci musí být vynaloženy účelně.** Pokud z důvodu liknavosti insolvenčního správce dojde k překročení čtyřprocentní hranice nákladů spojených se správou majetku sloužícího k zajištění, aniž by toto překročení zajištěný věřitel schválil, ponese tyto náklady insolvenční správce. Tak tomu bylo např. v případě, kdy insolvenční správce z důvodů špatného postupu zpeněžil nemovitosti až po šesti letech, v důsledku čehož došlo k navýšení nákladů na placení

¹¹² Viz RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 452. Richter toto dělení používá výhradně u majetku k zajištění, toto dělení však dle autorky lze uplatnit i u „obyčejného“ předmětu v majetkové podstatě.

¹¹³ Existovaly i názory opačné (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2014, sp. zn. 29 NSČR 31/2014 či usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 11. 10. 2012, č. j. 1 VSPH 1357/2012 (v řízení KSUL 70 INS 362/2008), tj. že pohledávku finančního úřadu z titulu daně z nemovitostí nelze uspokojit, pokud by tím byl překročen zákonný limit čtyř procent, ledaže by s tím zajištěný věřitel vyslovil souhlas. Tento názor je však dle autorky překonán. V opačném případě by nebyl správce daně (který rovněž nemůže ovlivnit, zda mu pohledávka vznikne) v případě, kdy daň přesáhne čtyřprocentní hranici, z výtěžku zpeněžení uspokojen.

¹¹⁴ Viz např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 5. 2010, č. j. 1 VSPH 404/2010-B-40 (v řízení KSUL 45 INS 2152/2009) či usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 11. 10. 2012, č. j. 1 VSPH 1357/2012 (v řízení KSUL 70 INS 362/2008).

daně z nemovitých věcí nad čtyřprocentní hranici. „*Porušení povinností insolvenčního správce jednat při správě a zpeněžování zajištěného majetku s odbornou péčí, tj. v daném případě liknavost při zpeněžování majetku, pak nelze klást k tíži zajištěného věřitele.*“¹¹⁵

Výše uvedené závěry by se podle mého názoru měly uplatnit tím spíše u nemovité věci, která k zajištění neslouží a u níž jsou náklady na daň z nemovitých věcí hrazeny z majetkové podstaty a mají tak vliv na uspokojení všech ostatních (nezajištěných) věřitelů.

2.4 Dílčí závěry

Nemovitá věc bude součástí majetkové podstaty, nacházela-li se v rozhodnou dobu ve vlastnictví dlužníka.

Stejně tak do majetkové podstaty spadá nemovitá věc, kterou dlužník v rozhodné době před zahájením insolvenčního řízení bezplatně či za nepřiměřeně nízkou cenu převedl na třetí osobu, nebo ji neodůvodněně zatížil.

Rozhodné období, ve kterém lze takováto jednání dlužníka pro neúčinnost napadnout, se odvíjí ode dne, kdy byl do katastru nemovitostí proveden vklad věcného práva, kterému hodlá insolvenční správce jako neúčinnému odporovat. Pokud např. ke vkladu vlastnického práva třetí osoby, které dlužník nemovitou věc daroval, dojde více než jeden rok (případně tři roky, jde-li o osobu dlužníkovi blízkou) před zahájením insolvenčního řízení, nemůže mu insolvenční správce jako neúčinnému odporovat.

Naopak nemovité věci ve vlastnictví třetí osoby, jakož i nemovité věci se zápornou hodnotou (i s ohledem na náklady na jejich správu a zpeněžení) do majetkové podstaty nenáleží.

Zjištění, zda a jaký majetek do majetkové podstaty náleží, jakož i to, v jakém stavu se nachází, je hlavním úkolem insolvenčního správce. U nemovitých věcí je tak především nutné provést nejen jejich lustraci ve všech přístupných seznamech, ale i jejich fyzickou obhlídku. Dlužník je přitom povinen insolvenčnímu správci vstup do své nemovitosti umožnit, resp. s ním při zjišťování majetkové podstaty spolupracovat.

Při sestavování soupisu majetkové podstaty by měly být nemovité věci řádně označeny tak, aby nemohly vznikat pochybnosti o tom, zda do majetkové podstaty náleží. Pro označování

¹¹⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, sp. zn. 29 NSČR 167/2017.

nemovitých věcí zákon nestanoví žádná pravidla a lze tedy podpůrně vycházet z KatZ. Povinnou přílohou soupisu majtkové podstaty, nachází-li se v ní nemovitá věc, je list vlastnictví.

Za účelem stanovení hodnoty majtku sepsaného do majtkové podstaty může insolvenční správce využít služeb znalce. **U nemovité věci lze doporučit znalecké ocenění téměř vždy.** V některým případech je pak ocenění znalcem obligatorní.

Pokud by však vypracování znaleckého posudku znamenalo pro majtkovou podstatu nepřiměřené zatížení „*bude insolvenční správce jednat odborně a s náležitou péčí (resp. neporuší žádnou svou povinnost), pokud ocenění nemovité věci provede sám, nikoli prostřednictvím znalce.*“¹¹⁶

Pro správu majtku v majtkové podstatě a nemovité věci nevyjímaje, lze tam, kde to povaha věci připouští, možné subsidiárně použít ustanovení ObčZ o správě cizího majtku. U nemovitých věcí se tak např. uplatní § 1443 ObčZ nebo § 1423 ObčZ týkající se otázky jejich pojištění. Insolvenční správce nemá bez dalšího povinnost spravovaný majetek pojistit a je na něm, aby vzhledem k hodnotě majtku a dalším okolnostem konkrétního případu posoudil, zda je na místě pojištění sjednat. Omezujícím faktorem je však ekonomická smysluplnost pojištění a posouzení, zda stav majtkové podstaty dovoluje sjednat pojištění majtku.

V rámci insolvenčního řízení plní daňové povinnosti osoba s dispozičními oprávněními, tj. v případě řešení úpadku konkursem insolvenční správce a v případě oddlužení a reorganizace dlužník. Insolvenční správce pak plní daňovou povinnost bez ohledu na to, zda zajištěný věřitel s placením daně z nemovitých věcí (za nemovitost, jež je předmětem zajištění) souhlasí.

¹¹⁶ JIRMÁSEK, Tomáš. Činnosti, k nimž je insolvenční správce povinen ze zákona.

3 NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOU VĚCÍ V RÁMCI JEDNOLTIVÝCH ZPŮSOBŮ ŘEŠENÍ ÚPADKU

Nakládání s majetkovou podstatou dlužníka a tím i nemovitou věcí do ní náležející je v rámci jednotlivých způsobů řešení dlužníkového úpadku do jisté míry odlišné. To platí zejména o procesním postupu a úkonech jednotlivých účastníků insolvenčního řízení, byť mohou (a zpravidla tomu tak i bude) vést ke stejnému závěru – ke zpeněžení nemovité věci.

Po účinnosti oddlužovací novely je společným jmenovatelem obou způsobů oddlužení zpeněžení majetkové podstaty.¹¹⁷ Nadále už není možné „samostatné“ oddlužení pouze plněním splátkového kalendáře (a dosud tedy pouze dobíhají oddlužení schválená tímto způsobem před polovinou roku 2019) a dlužníkův majetek se v rámci obou způsobů oddlužení zásadně zpeněží.

Lze přitom očekávat, že po oddlužovací novele bude oddlužení zpeněžením majetkové podstaty jako způsob řešení dlužníkového úpadku schvalován insolvenčním soudem zcela výjimečně, neboť předpokladem pro jeho schválení je aktivita nezajištěných věřitelů, kteří disponují většinou hlasů.¹¹⁸ Nerozhodnou-li nezajištění věřitelé o řešení oddlužení formou zpeněžení majetkové podstaty, rozhodne insolvenční soud povinně o provedení oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty (§ 400 a § 402 odst. 5 InsZ).

InsZ, resp. pasáž o oddlužení, pak neobsahuje zvláštní úpravu pro způsoby zpeněžení majetku. Při oddlužení zpeněžením majetkové podstaty se **postupuje obdobně podle ustanovení o zpeněžení majetkové podstaty v konkursu** a zpeněžení majetkové podstaty při oddlužení má tytéž účinky jako zpeněžení majetkové podstaty v konkursu (§ 398 odst. 2 InsZ). Při oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty se postupuje **obdobně jako u zpeněžení majetkové podstaty jako samostatné formy oddlužení a konkursu** (§ 398 odst. 3 InsZ). To platí i pro majetek sloužící k zajištění (srov. § 398 odst. 4 věta čtvrtá a § 398 odst. 2 věta první InsZ).

¹¹⁷ Od účinnosti oddlužovací novely, která výrazně zasáhla do koncepce oddlužení, může být oddlužení řešeno dvěma způsoby: a) zpeněžením majetkové podstaty, b) splátkovým kalendářem se zpeněžením majetkové podstaty. Oddlužovací novelou došlo ke zrušení 30% vstupní hranice do oddlužení za účelem zpřístupnění institutu oddlužení co nejširšímu okruhu osob. V takovém případě pak dává smysl, aby sloužil k uspokojení dlužníkůvých věřitelů rovněž i jeho majetek.

¹¹⁸ MARŠÍKOVÁ, Jolana. Zdroje plnění v oddlužení splátkovým kalendářem se zpeněžením majetkové podstaty. *Advokátní deník*. [online]. 5. 3. 2020 [cit. 2021-14-11]. ISSN 2571-3558 (dále citováno jako MARŠÍKOVÁ, Jolana. Zdroje plnění v oddlužení splátkovým kalendářem se zpeněžením majetkové podstaty).

S výhradou obydlí dlužníka a specifických pravidel vztahujících se k nemovitosti sloužící k zajištění (viz dále) **dojde ke zpeněžení nemovité věci** (nachází-li se v majetkové podstatě dlužníka) **zpravidla v rámci konkursu i oddlužení.**

3.1 Nemovitá věc a řešení úpadku oddlužením

Přestože společným znakem obou způsobů oddlužení je zpeněžování majetkové podstaty, lze mezi oběma spatřovat zásadní odlišnosti, které lze alespoň ve zkratce shrnout následovně.

Oddlužení zpeněžením majetkové podstaty trvá zpravidla kratší dobu a vzhledem k absenci splátkového kalendáře nejsou věřitelé uspokojeni z příjmů dlužníka, ale ze zpeněžení zásadně veškerého zpeněžitelného majetku dlužníka. Ke zpeněžení se přitom nepoužijí mimořádné příjmy ani hodnoty získané dědictvím či darem (k tomu viz dále). Iniciativu ke zpeněžení zajištěného majetku má zásadně insolvenční správce (viz dále).

Na druhou stranu **při oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty** je dlužník povinen po delší dobu (resp. do plného uspokojení svých věřitelů, případně po dobu tří či pěti let) platit vymezenou část ze svých příjmů nezajištěným věřitelům za současného zpeněžení majetkové podstaty obdobně jako u prvního způsobu oddlužení a konkursu.

Jednou ze základních odlišností, která se projevuje zejména (ne však výlučně) ve vztahu k nemovité věci ve vlastnictví dlužníka, je tzv. institut ochrany obydlí dlužníka, které v případě řešení dlužníkového úpadku splátkovým kalendářem se zpeněžením majetkové podstaty za určitých předpokladů zpeněžení nepodléhá (viz dále).

Naopak v případě oddlužení zpeněžením majetkové podstaty se ke zpeněžení užije zásadně veškerý majetek dlužníka, a to včetně jeho obydlí (srov. § 398 odst. 6 a § 406 InsZ). Vzhledem k tomu lze předpokládat, že zjistí-li věřitelé, že se takové obydlí v majetkové podstatě dlužníka nachází, měli by opustit svoji pasivitu v rámci oddlužovacího procesu a odhlasovat řešení dlužníkového úpadku zpeněžením majetkové podstaty, bude-li to (vzhledem k hodnotě dlužníkového obydlí případně jiného majetku) pro věřitele výhodnější (srov. § 400 a § 402 odst. 5 InsZ).¹¹⁹

¹¹⁹ Nezajištění věřitelé jsou v případě, zůstane-li po zpeněžení majetku sloužícího k zajištění a po uspokojení pohledávky zajištěného věřitele přebytek výtěžku zpeněžení zajištění (hyperocha), z této hyperochy uspokojováni.

3.1.1 Oddlužení zpeněžením majetkové podstaty

Při oddlužení zpeněžením majetkové podstaty se **ke zpeněžení užije zásadně všechen dlužníkův zpeněžitelný majetek** (včetně dlužníkovy obydli), přičemž se postupuje obdobně podle ustanovení o zpeněžení majetkové podstaty v konkursu. Tento způsob oddlužení tak svým postupem připomíná konkurs a osud dlužníkovy nemovitosti v majetkové podstatě je tak obdobný.

Do majetkové podstaty v případě obou způsobů oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nepatří (na rozdíl od konkursu) majetek, který dlužník nabytí po účincích schválení oddlužení. U nemovitostí bude vzhledem k jejich vysokým pořizovacím nákladům nabytí po schválení oddlužení zpravidla vyloučeno. Lze si však představit nabytí nemovitosti např. v rámci dědického řízení či darem.

Je však otázkou, zda věci získané dědictvím či darem – nabyté po účincích schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty – do majetkové podstaty spadají. Sprinz s Chytilem mají za to, že nikoli, neboť do § 406 odst. 2 InsZ, podle kterého „*v rozhodnutí, jímž schvaluje oddlužení zpeněžením majetkové podstaty, insolvenční soud označí majetek, který podle stavu ke dni vydání rozhodnutí náleží do majetkové podstaty, včetně majetku, který se stane součástí majetkové podstaty podle § 412 odst. 1 písm. b)*“¹²⁰, byla s účinností od 1. 7. 2017 výslovně doplněna věta „*pokud jde o majetek, který dlužník neuvedl v seznamu majetku, ač tuto povinnost měl, a hodnoty získané z neúčinného právního jednání*“, aniž by byl doplněn odkaz na hodnoty získané dědictvím či darem, které § 412 odst. 1 písm. b) rovněž zmiňuje.¹²¹ Kozák má naopak za to, že zpeněžení podléhá i majetek získaný dědictvím či darem.¹²²

Nelze přitom očekávat, že dlužník bude motivován nemovitou věc, kterou získal v rámci dědického řízení či darem, vydat svým věřitelům k uspokojení, a to zejména proto, že v případě oddlužení zpeněžením majetkové podstaty není (vzhledem k absenci průběžného uspokojování věřitelů z příjmů dlužníka) za účelem úspěšného dokončení procesu oddlužení povinen vynaložit veškeré úsilí k plnému uspokojení svých věřitelů (§ 412 odst. 1 písm. h) InsZ).

¹²⁰ Dle § 412 odst. 1 písm. b) InsZ je dlužník povinen „*hodnoty získané dědictvím, darem a z neúčinného právního úkonu, jakož i majetek, který dlužník neuvedl v seznamu majetku, ač tuto povinnost měl, vydat insolvenčnímu správci ke zpeněžení (...)*“.

¹²¹ SRPINZ, Petr. CHYTIL, Petr. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 1057, shodně MARŠÍKOVÁ, Jolana. Insolvenční zákon, s. 934.

¹²² Avšak bez odůvodnění STRNAD, Zdeněk. In: KOZÁK, Jan. Insolvenční zákon: komentář, s. 1405 a rovněž ERBSOVÁ, Hana. In: HÁSOVÁ, Jiřina et al. Insolvenční zákon, s. 1593.

Mám proto za to, že vzhledem ke změně koncepce oddlužení by stálo za zvážení, zda předmětem zpeněžení neučinit i hodnoty získané darem a dědictvím tak, jako je tomu v rámci oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.

3.1.1.1 Režim nemovité věci sloužící k zajištění

V rámci konkursu i oddlužení o způsobu zpeněžení majetku sloužícím k zajištění, jakož i o konkrétních podmínkách zpeněžení rozhoduje výlučně zajištěný věřitel svým pokynem (§ 293 InsZ). Společně s § 230 odst. 2 InsZ (viz výše) tak § 293 InsZ vyjímá správu a zpeněžení věci sloužící k zajištění z obecných pravidel InsZ, které se týkají nezajištěného majetku.¹²³

Zajištěný věřitel může ve svém pokynu stanovit různé požadavky a podmínky – například určit, že nemovitá věc má být zpeněžena konkrétním způsobem, konkrétní osobě, vybrat konkrétní realitní kancelář, která má prodej zprostředkovat apod. Insolvenční správce má možnost pokyn odmítnout a požádat insolvenční soud o jeho přezkum, pokud má za to, že lze předmět zajištění zpeněžit výhodněji, např. za vyšší cenu.¹²⁴

Jestliže pokyn zajištěného věřitele absentuje, postupuje insolvenční správce při zpeněžení majetku sloužícího k zajištění, jako by se jednalo o majetek, který k zajištění neslouží, tedy způsob a podmínky prodeje stanoví věřitelský orgán a insolvenční soud. Insolvenční správce (případně insolvenční soud) by však měl v zájmu ochrany práv zajištěných věřitelů zajištěného věřitele k udělení pokynu vyzvat.¹²⁵

Samotné zpeněžení majetku sloužícího k zajištění (tedy zda věc sloužící k zajištění zpeněžena bude, či nikoli) **v rámci oddlužení zpeněžením majetkové podstaty závisí** od účinnosti oddlužovací novely, ne na zajištěném věřiteli ale **zásadně na insolvenčním správci** (§ 408 odst. 3 InsZ). Do popředí tak vstupuje zájem nezajištěných věřitelů, kteří se uspokojují z přebytku výtěžku z tohoto zpeněžení (tzv. hyperochy).¹²⁶

Ke zpeněžení zajištěného majetku tedy insolvenční správce přistoupí automaticky.

¹²³ SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 743.

¹²⁴ Pokyn zajištěného věřitele tak v žádném případě nezbavuje insolvenčního správce povinnosti jednat s odbornou péčí a posoudit, zda je konkrétní pokyn zajištěného věřitele pro majetkovou podstatu výhodný, resp. zda je v souladu s ochranou společného zájmu věřitelů (§ 36 odst. 1 InsZ) a nedovoleného poškození dlužníka [§ 5 písm. a)] viz BROŽ, Jaroslav. In: KOZÁK, Jan. Insolvenční zákon: komentář, s. 1026.

¹²⁵ BROŽ, Jaroslav. In: KOZÁK, Jan. Insolvenční zákon: komentář, s. 1028.

¹²⁶ Jinak řečeno: zůstane-li po zpeněžení majetku sloužícího k zajištění a po uspokojení pohledávky zajištěného věřitele přebytek výtěžku z tohoto zpeněžení (hyperocha), použije se k uspokojení nezajištěných věřitelů.

Výjimkou je situace, kdy zajištěný věřitel požádá, aby majetek sloužící k zajištění zpeněžen nebyl. InsZ neukládá insolvenčnímu správci povinnost zajištěného věřitele na zpeněžení předmětu zajištění upozornit a zajištěný věřitel by tak měl učinit bez zbytečného váhání. Takový požadavek lze mít za zcela legitimní například za stavu, kdy lze očekávat růst ceny dotčených nemovitostí. Pokud ke zpeněžení nemovitosti nedojde, zůstává zajištěnému věřiteli právo se poté, co bude dlužník případně osvobozen od placení zbylých pohledávek, svého nároku domáhat i po skončení insolvenčního řízení (§ 414 odst. 4 InsZ). Zajištěný věřitel, jehož pohledávka přesahuje hodnotu zajištění, tak může mít zájem prodat věc mimo insolvenční řízení, aby mohl celou pohledávku z výtěžku zpeněžení uspokojit. Pokud však bude prodána v rámci insolvenčního řízení, aniž by výtěžek z prodeje postačoval k jeho uspokojení, bude se (do výše neuspokojené části své pohledávky) uspokojovat pouze poměrně spolu s nezajištěnými věřiteli.

Žádosti zajištěného věřitele, aby ke zpeněžení předmětu zajištění nedošlo, bude však v zájmu uspokojení i nezajištěných věřitelů dle § 408 odst. 3 InsZ **vyhověno pouze pokud:**

- a) zpeněžením ostatního majetku dojde k plnému uspokojení pohledávek nezajištěných věřitelů a nezpeněžením majetku sloužícího k zajištění tak nebude nezajištěným věřitelům k tíži nebo
- b) přesahuje-li zajištěná pohledávka zjevně hodnotu majetku sloužícího zajištění (a nelze tedy očekávat přebytek ze zpeněžení, který by mohl být použit k uspokojení nezajištěných věřitelů).

Zda majetek sloužící k zajištění insolvenční správce zpeněžení, bude tedy záviset především na jeho hodnotě (u nemovité věci bude východiskem znalecký posudek přiložený ke zprávě pro oddlužení), výši zajištěného dluhu a míry uspokojení nezajištěných věřitelů. **Bude-li zřejmé, že výtěžek zpeněžení zajištěného majetku bude sloužit i k uspokojení nezajištěných věřitelů, a to i jen částečně** (tj. zajištěný věřitel bude přezajištěn), přičemž k jejichž plnému uspokojení nebude postačovat jiný dlužníkův majetek, **insolvenční správce předmět zajištění bez dalšího zpeněží bez ohledu na přání zajištěného věřitele.**

Právo zajištěného věřitele je tak co do rozhodování o zpeněžení oslabeno, neboť před oddlužovací novelou platilo, že pouze ve dvou výše uvedených situacích nezpeněžuje

insolvenční správce majetek sloužící k zajištění z vlastní iniciativy, ale pouze na žádost zajištěného věřitele.

Výše uvedenou změnu lze kvitovat, neboť by odporovala zájmu na co nejvyšším uspokojení dlužníkových věřitelů, pokud by zpeněžení majetku, jehož výtěžek by mohl být použit rovněž alespoň k částečnému uspokojení i nezajištěných věřitelů, záležel výhradně na vůli zajištěného věřitele. Nutno podotknout, že v rámci oddlužení plněním splátkového kalendáře se i po oddlužovací novele uplatní jiná (velmi diskutabilní) pravidla (viz níže).

I přes to však výše **uvedené omezení práva zajištěného věřitele nevyklučuje jeho právo udílet insolvenčnímu správci pokyny ke způsobu zpeněžení**. V rámci § 408 InsZ upravujícího účinky rozhodnutí o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty totiž nejsou vyloučena obecná ustanovení InsZ o udílení pokynů ke správě a zpeněžení zajištění I zde proto bude třeba pokyny zajištěného věřitele maximálně respektovat, nejde-li o pokyny, které by postup zpeněžení zajištěného majetku blokovaly nebo natolik limitovaly, že by zpeněžení zásadně znemožnily, či přímo zakazovaly.¹²⁷ Tak by tomu mohlo být například v případě, kdy zajištěný věřitel bude ve svém pokynu požadovat, aby se zajištěný majetek prodal za nedosažitelně vysokou cenu.

3.1.2 Oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty

Při oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty slouží k uspokojení věřitelů mimo pravidelné měsíční splátky (které jsou i nadále základním zdrojem plnění oddlužení) i dlužníkův majetek, který náleží do majetkové podstaty včetně nemovité věci. Jeho zpeněžení se řídí postupem obdobným podle ustanovení o zpeněžení majetkové podstaty v konkursu (§ 398 odst. 3 InsZ).

Na rozdíl od oddlužení zpeněžením majetkové podstaty pak **nepohledá zpeněžení majetek, jehož zpeněžení by nevedlo k uspokojení věřitelů** (§ 398 odst. 6 věta první InsZ). Insolvenční správce musí v tomto ohledu zvážit zejména to, zda je schopen zpeněžením takového majetku dosáhnout výtěžku, aby po odečtení nákladů na správu, zpeněžení a svoji odměnu zbyla nějaká částka k rozdělení pro nezajištěné věřitele. **Limitem bude pravděpodobně hodnota majetku**

¹²⁷ Viz zejm. § 230 a § 293 InsZ, podrobně SRPINZ, Petr. CHYTIL, Petr. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 1104.

do 20.000 Kč, neboť tato částka představuje minimální odměnu insolvenčního správce (případně navýšená o DPH) dle § 3 odst. 4 vyhlášky o odměně insolvenčního správce, a zpeněžením věci s předpokládaným nižším výtěžkem by se věřitelům uspokojení nedostalo. Jako příklad lze uvést např. kus lesa, podíl na zemědělském pozemku, polní cestu atp., které nebude možné na první pohled zpeněžit za více než 20.000 Kč.

Oproti oddlužení zpeněžením majetkové podstaty pak **ke zpeněžení slouží výslovně i hodnoty, nemovité věci nevyjímaje, získané darem či dědictvím a jiné mimořádné příjmy dlužníka**, které je dlužník povinen použít k mimořádným splátkám nad rámec splátkového kalendáře (§ 412 odst. 1 písm. b) InsZ).

InsZ dokonce výslovně stanoví, že právní úkon, kterým dlužník za trvání účinků schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty odmítne přijetí daru nebo dědictví bez souhlasu insolvenčního správce, je neplatný (§ 412 odst.3 InsZ). *„Záměr takto zakotvené právní úpravy neplatnosti některých právních jednání dlužníka jasně vychází z pojetí nabytí dědictví jako zdroje aktiv, proto souhlasu podléhá pouze případné odmítnutí dědictví.“* Je samozřejmé, že insolvenční správce bude s odmítnutím dědictví souhlasit zejména v případě, kdy je pozůstalost předlužena a případné přijetí dědictví by tak dědici v úpadku přineslo pouze další komplikace.

3.1.2.1 Režim majetku sloužícího k zajištění

Na rozdíl od oddlužení zpeněžením majetkové podstaty závisí zpeněžení majetku sloužícího k zajištění **výhradně na pokynu zajištěného věřitele** (viz § 409 odst. 4 InsZ).¹²⁸

To mimo jiné znamená, že se **nezajištění věřitelé k hyperoše nedostanou**, pokud zajištěný věřitel (byť s marginální pohledávkou) nedá ke zpeněžení zajištěného majetku pokyn.

Před oddlužovací novelou nevzbuzovalo toto pravidlo žádné pochybnosti, neboť bylo soudní praxí dovozeno, že hyperocha připadá dlužníkovi do jeho volné dispozice [a není mimořádným příjmem podle § 412 odst. 1 písm. b) InsZ, který by byl dlužník povinen vydat věřitelům k upokojení].¹²⁹ Hlavním argumentem pro ponechání hyperochy dlužníkovi tehdy bylo, že

¹²⁸ Srov. znění § 408 odst. 3 InsZ a § 409 odst. 4 InsZ.

¹²⁹ Viz např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 7. 3. 2016, č. j. 4 VSPH 238/2016-B-41 (v řízení KSHK 45 INS 27909/2012).

nezajištění věřitelé jsou uspokojováni pouze z budoucích příjmů dlužníka, nikoli z jeho majetku. Tento argument však po účinnosti oddlužovací novely odpadá, neboť nezajištění věřitelé se uspokojují rovněž ze stávajícího majetku dlužníka, nikoli pouze z jeho příjmů. Hyperocha pak „*není ničím jiným, než transformací stávajícího majetku dlužníka*“.¹³⁰ To ostatně odpovídá i jedné ze základních zásad insolvenčního řízení – dosáhnout co možná nejvyššího uspokojení dlužnických věřitelů.

Po oddlužovací novele je tedy hyperocha určena k uspokojení nezajištěných věřitelů. Je proto otázkou, zda je možné zajištěného věřitele v jeho právu udělit insolvenčnímu správci pokyn ke zpeněžení omezit a zajištěný majetek zpeněžit i bez jeho pokynu v případě, kdy výtěžek zpeněžení předmětu zajištění může být přínosem i pro nezajištěné věřitele. Tedy lze-li očekávat hyperochu (jako je tomu u oddlužení zpeněžením majetkové podstaty).¹³¹

Při posuzování této otázky nelze odhlédnout od skutečnosti, že je-li iniciativa ohledně zpeněžení zajištěného majetku ponechána pouze na zajištěném věřiteli, může ze strany dlužníka docházet k účelovému zřizování zajištění za účelem ochránit před věřiteli majetek, který by jinak byl určen ke zpeněžení.

Vzhledem ke zřetelným rozdílům mezi zněním § 408 odst. 3 InsZ a § 409 odst. 4 InsZ se však shodně se Sprinzem a Chytilem domnívám, že **insolvenční soudy budou při zpeněžování zajištěného majetku v rámci oddlužení plněním splátkového kalendáře následovat výhradně pokynů zajištěného věřitele.**¹³²

V této souvislosti nelze pominout, že rozhodnutí ohledně způsobu oddlužení závisí na nezajištěných věřitelích. Je tak především na nich, aby v případě, kdy existuje pravděpodobnost existence hyperochy, prosadili oddlužení zpeněžením majetkové podstaty, v jehož rámci je předmět zajištění zásadně zpeněžován a zajištěný věřitel má co do vlivu na to, zda ke zpeněžení dojde, velmi oslabené postavení. I přesto mám za to, že úprava by v tomto směru měla pro zpeněžení majetku sloužícího k zajištění stanovit stejná pravidla, která platí v případě oddlužení zpeněžením majetkové podstaty.

¹³⁰ Viz usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 24. 5. 2017, č.j. 3 VSPH 555/2017-B-40 (v řízení KSPA 60 INS 1402/2014) či SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 1107–1108, shodně rovněž STRNAD, Zdeněk. In: KOZÁK, Jan. Insolvenční zákon: komentář, s. 1409.

¹³¹ SRPINZ, Petr. CHYTIL, Petr. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 1107.

¹³² SRPINZ, Petr. CHYTIL, Petr. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 1107.

3.1.3 Koncepce ochrany obydlí

Způsob oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty za určitých podmínek vylučuje, aby byla zpeněžena věc, kterou dlužník využívá k bytové potřebě.

Důvodem ochrany obydlí dlužníka je podle důvodové zprávy k InsZ zájem dlužníka i společnosti na navrácení dlužníka do běžných socioekonomických vztahů tím, že mu bude během oddlužení zachováno určité materiální zázemí.¹³³

Dlužník, který vlastní (nemovitou) věc sloužící k bydlení (obydlí), nebude muset vynakládat další prostředky k zajištění obydlí náhradního (typicky hradit nájemné) a zachování obydlí tak snižuje jeho měsíční náklady na udržení minimální životní úrovně, které by jinak musel vynaložit na nové bydlení. Co více, náhradní obydlí se mu nemusí podařit zajistit v místě svého dosavadního bydliště, což by pro dlužníka mohlo znamenat zpretrhání vazeb nejen ekonomických, ale i sociálních. Takto negativně postižen by v konečném důsledku nemusel zůstat pouze dlužník, ale i jeho rodinní příslušníci včetně dětí, které by mohly být vytrženy z dosavadního prostředí.¹³⁴

Důvodová zpráva k InsZ vychází z toho, že ušetřené náklady nutné k udržení minimální životní úrovně dlužníka, tj. ať už na zajištění náhradního obydlí či například na zajištění dojíždění do nového zaměstnání, mohou být distribuovány mezi nezajištěné věřitele. Tato teze je však do určité míry zavádějící, neboť takto ušetřené náklady se v uspokojení pohledávek věřitelů projeví pouze nepřímo. Dlužník je v rámci splátkového kalendáře povinen splácet nezajištěným věřitelům ze svých příjmů částku ve stejném rozsahu, v jakém z nich mohou být při výkonu rozhodnutí nebo exekuci uspokojeny přednostní pohledávky, tj. až do výše nezabavitelné částky. **Určení výše nezabavitelné částky však neovlivňuje to, zda dlužník bydlí ve své vlastní nemovitosti, či zda si nemovitost za účelem uspokojení svých bytových potřeb pronajímá.** Ta závisí na nákladech normativních, které jsou však stejné pro všechny dlužníky bez ohledu na formu jejich bydlení. Výši částky, kterou bude dlužník povinen uhradit věřitelům,

¹³³ Důvodová zpráva k zákonu č. 31/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon). Sněmovní tisk 71/0 [online] Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Sněmovní tisky, publikováno 2018. [cit. 2020-12-06]]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=71&CT1=0>. Tento záměr by tak měl převážit zájem věřitelů na co možná nejvyšším uspokojení pohledávek. Je však otázkou, do jaké míry je toto převážení zájmů věřitelů legitimní v situaci, kdy dlužník proto, aby byl osvobozen od placení veškerých svých dluhů, není povinen uspokojit ani minimální částku z přihlášených pohledávek (dále citováno jako Důvodová zpráva k zákonu č. 31/2019 Sb.)

¹³⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 31/2019 Sb.

tak neovlivňují.¹³⁵ Nepřímý vliv toho, že dlužník nebude nucen opouštět své dosavadní obydlí, na výši měsíčních splátek lze nicméně spatřovat např. v ušetřených prostředcích za dopravu či tam, kde by dlužník v důsledku ztráty svého obydlí nastoupil do horšího zaměstnání.

Z legislativního pohledu lze úpravě ochrany obydlí vytknout následující.

Podle zmocňovacího ustanovení § 431 písm. h) InsZ má způsob určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, stanovit Ministerstvo spravedlnosti vyhláškou. Taková vyhláška však vydána nebyla a místo ní bylo k provedení § 398 odst. 6 InsZ vydáno nařízení o ochraně obydlí.¹³⁶

To je problematické ze dvou důvodů. Za prvé může být sporné, jaké účinky (pokud vůbec nějaké) nařízení o ochraně obydlí s ohledem na čl. 78 Ústavy České republiky (podle kterého je nařízení o ochraně obydlí možné vydat pouze v mezích zákona, nikoli v rozporu s ním) vyvolává, když k vydání vyhlášky bylo povoláno Ministerstvo spravedlnosti, a nikoli vláda. Za druhé může být problematické, že k úpravě poměrně významného zásahu do práv účastníků insolvenčního řízení (tj. zda dlužníkovo obydlí v hodnotě často několika milionů korun bude zpeněženo ve prospěch věřitelů, nebo ponecháno dlužníkovi) má dojít formou podzákonného právního předpisu.¹³⁷

Druhý z uvedených důvodů však nepovažuji za natolik problematický. To však pouze za předpokladu, že by k úpravě výpočtu došlo vyhláškou Ministerstva spravedlnosti (a nikoli nařízením vlády, u něhož panují pochybnosti v kontextu čl. 78 naší ústavy). Samotný výpočet ochrany dlužníkova obydlí totiž považuji za poměrně složitý (viz níže) a vnímám proto jako vhodnější, aby byl podrobně upraven v podzákonném právním předpise (vydaným k tomu odborně způsobilým subjektem), ne aby byl obsažen v samotném InsZ. Opačně se např. Sprinz

¹³⁵ SPRINZ, Petr; CHYTIL, Petr. Přehled změn předjímaných tzv. oddlužovací novelou insolvenčního zákona. *Komorní listy*. 2018, roč. 10. č. IV., 39–44. [online] 2018 [cit. 2020-12-16]. s. 41. ISSN 2571-3558. Dostupné z: <file:///C:/Users/zs/App-Data/Local/Temp/2018-04-Komorni-listy.pdf> (dále citováno jako SPRINZ, Petr a CHYTIL. Přehled změn předjímaných tzv. oddlužovací novelou insolvenčního zákona).

¹³⁶ K možnému důvodu vydání nařízení namísto vyhlášky viz JIRMÁSEK, Tomáš. Družstevní byt chráněným obydlím. *Insolvence 2008: Insolvenční zóna* [online]. 2. 11. 2020 [cit. 2021-01-02]. Dostupné z: <https://www.insolvenni-zona.cz/clanky/druzstevni-byt-chranenym-obydlim/> (dále citováno jako JIRMÁSEK, Tomáš. Družstevní byt chráněným obydlím).

¹³⁷ V podrobnostech viz DERKA, Ladislav. Má vůbec nařízení vlády č. 189/2019 Sb. právní účinky? *Epravo.cz* [online]. 14. 5. 2020 [cit. 2021-07-11]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/ma-vubec-narizeni-vlady-c-1892019-sb-pravni-ucinky-111079.html>.

s Chytilem domnívají, že tvůrci podzákoného právního předpisu je tak ponecháno velmi široké pole působnosti, jak ochranu obydlí upravit a nastavit.¹³⁸

Delegace stanovení hodnoty chráněného obydlí podzákonému právnímu předpisu je však otázkou spíše politickou, nikoli právní. I přes to by *de lege ferenda* bylo na místě napravit tento stav, ať už zakotvením výpočtu ochrany dlužníkovy obydlí přímo v InsZ nebo vydáním podzákoného právního předpisu subjektem a ve formě, kterou InsZ předpokládá. Přikláním se přitom ke druhému z uvedených řešení.

Insolvenční soudy však doposud vycházejí z hodnoty určené dle nařízení o ochraně obydlí a možný právní problém v tom, že místo vyhlášky byla otázka upravena nařízením nereflektují.¹³⁹

3.1.3.1 Obydlí nejen jako věc nemovitá, problematika družstevního bytu (podílu)

Obydlím je každá věc užívaná k zajištění bytových potřeb dlužníka a jeho rodiny, zejména dům, jednotka nebo družstevní podíl v bytovém družstvu, případně část věci užívaná k těmto účelům, jestliže je bytem (§ 1 odst. 1 nařízení o ochraně obydlí).

Mohlo by se zdát, že obydlím budou bez dalšího pouze věci nemovité, které slouží k výše uvedenému účelu. S ohledem na uvedenou definici a účel institutu ochrany obydlí je však třeba vykládat pojem *obydlí* co nejširěji. **Obydlím tak nebudou jen věci nemovité** (typicky byt či dům), **ale i věci movité, např. pojízdný dům, přívěs, zahradní domek, stan, jurta nebo hausbót**. V každém případě však musí taková věc sloužit k dlužníkově bytové potřebě a musí se v něm převážně zdržovat (§ 1 odst. 3 nařízení).

Ustanovení § 2 nařízení o ochraně obydlí pak promítá do praxe superficiální zásadu, když stanoví, že pokud je stavba součástí pozemku nebo práva stavby, je obydlím tato stavba. Za součást obydlí je považován i pozemek nezbytný k řádnému užívání obydlí a tvořící s ním funkční celek. Půjde pravděpodobně o přístupové cesty či právě pozemky, na kterých se nachází

¹³⁸ SPRINZ, Petr; CHYTIL, Petr. In. SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 1060.

¹³⁹ Např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 16. 9. 2020, č. j. 4 VSPH 1103/2020-B-22 (v řízení KSPH 70 INS 1987/2020).

movitá věc považovaná za chráněné obydlí dlužníka nebo související, společně užívaný pozemek (např. zahrada za domem).¹⁴⁰

Aby bylo možné hovořit o obydlí, musí být ve vlastnictví dlužníka a zároveň součástí majetkové podstaty. Pokud dlužník bydlí v nájemním bytě nebo např. u příbuzných, nejedná se o chráněné obydlí, resp. ani o majetek, který by bylo možné v rámci insolvenčního řízení dlužníka zpeněžit. V tomto ohledu tak může být namítáno, že jsou prakticky zvýhodňováni dlužníci vlastníci nemovitost před dlužníky v nájmu či v jiných prostorách ve vlastnictví třetí osoby.¹⁴¹

Družstevní podíl, který není nemovitou věcí, ale movitou věcí nehmotnou, a s ním spojený nájem bytu v družstevním vlastnictví představuje určité specifikum. O tom, že před oddlužovací novelou podléhal družstevní podíl jako součást majetkové podstaty dlužníků (v případě oddlužení formou zpeněžení majetkové podstaty a konkursu) zpeněžení není pochyb. V souvislosti s institutem ochrany obydlí se však objevily pochybnosti, zda lze pod pojem *obydlí* zařadit i družstevní podíl.¹⁴² Byť nařízení o ochraně obydlí mezi obydlí výslovně řadí i družstevní podíl v bytovém družstvu, z jazykového výkladu § 398 odst. 6 InsZ přímo nevyplývá, že by obydlím mohla být i nehmotná věc, kterou nelze fyzicky využívat k bydlení. Nařízení o ochraně obydlí (jakožto podzákoný právní předpis) tak v podstatě rozšiřuje nad rámec InsZ to, co není dlužník povinen vydat ke zpeněžení.¹⁴³

Vrchní soud v Praze v této souvislosti dospěl k závěru, že *„jakkoliv účinná právní úprava z. o. k. výslovně nepojmenovává družstevní podíl člena družstva ve spojení s obydlím, výkladem jeho jednotlivých ustanovení upravujících práva člena družstva na uzavření nájemní smlouvy nepochybně lze dovodit, že obydlím je též družstevní podíl spojený s nájmem bytu, tj. který slouží jako obydlí člena družstva. (...) Záměrem zákonodárce bylo chránit před zpeněžením obydlí dlužníka představované nejenom domem a bytem, ale též družstevním podílem spojeným*

¹⁴⁰ Jak trefně poznamenává Grygar, může nadlimitní hodnota pozemku pod podlimitním domem vést k tomu, že dojde ke zpeněžení všeho, což může vést dlužníky k tomu, aby geometrickým plánem tuto část pozemku od svého domu před vstupem do oddlužení oddělili, viz GRYGAR, Jiří. Chráněné obydlí a jeho (ústavněprávní) limity. *Advokátní deník* [online]. 14. 10. 2019 [cit. 2021-14-11]. ISSN 2571-3558. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/10/14/chrane-obydli-a-jeho-ustavnepravni-limity/> (dále citováno jako GRYGAR, Jiří. Chráněné obydlí a jeho ústavněprávní limity).

¹⁴¹ SPRINZ, Petr; CHYTIL, Petr. Přehled změn předjímaných tzv. oddlužovací novelou insolvenčního zákona, s. 43.

¹⁴² Viz GRYGAR, Jiří. Chráněné obydlí a jeho ústavněprávní limity. Nutno podotknout, že za tyto pochybnosti může do velké části forma, jakou byla ochrana obydlí, resp. pojmu obydlí mimo InsZ upravena.

¹⁴³ JIRMÁSEK, Tomáš. Družstevní byt chráněným obydlím.

*s právem nájmu k družstevnímu bytu užívanému dlužníkem. Je-li rozhodnutím o schválení oddlužení uloženo členu bytového družstva vydat družstevní podíl, má se za to, že jde o družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí.*¹⁴⁴

Vymezení družstevního podílu jako obydlí dlužníka by šlo nicméně dovodit z § 610 písm. i) ZOK ve znění účinném od 1. 1. 2021, dle něž dlužníkovo členství v družstvu zaniká okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel.¹⁴⁵

S ohledem na argumenty uvedené výše lze proto předpokládat, že **insolvenční soudy i správci budou mezi chráněné obydlí dlužníka řadit rovněž družstevní podíl, je-li s ním spojeno právo nájmu bytu a takový byt slouží jako dlužníkovo obydlí**. Mám však za to, že tato otázka by do budoucna zasluhovala výslovné vyjasnění, a to nejlépe prostřednictvím novely samotného InsZ.

3.1.3.2 Obydlí (ne)podléhající zpeněžení

Dlužníkovo obydlí je před zpeněžením chráněno za předpokladu, že jeho hodnota obydlí nepřesahuje hodnotu určenou podle nařízení o ochraně obydlí.

Hodnota dlužníková obydlí nepřesahuje hodnotu určenou podle nařízení o ochraně obydlí, pokud je jeho hodnota vypočtená dle nařízení o ochraně obydlí (viz níže) nižší nebo rovna jeho hodnotě v rámci očekávané výši zpeněžení. Ta se určí na základě znaleckého posudku vyhotoveného znalcem vybraným insolvenčním správcem, a to ať už proto, že jde o nemovitou věc (a vyhotovení znaleckého posudku je povinné), nebo proto, že půjde většinou o věc obtížně ocenitelnou, k jejímuž ocenění je zcela v souladu s InsZ nechat znalecký posudek vyhotovit.¹⁴⁶

¹⁴⁴ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 5. 2020, č. j. 1 VSPH 521/2020-B-18 (v řízení KSPL 52 INS 19576/2019).

¹⁴⁵ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 16. 9. 2020, č. j. 4 VSPH 1103/2020-B-22 (v řízení KSPH 70 INS 1987/2020).

¹⁴⁶ Jirmásek k tomu podotýká, že „lze očekávat spory mezi dlužníkem, insolvenčním správcem a věřiteli o znalcem určenou obvyklou cenu, pokud bude hraniční. V krajním případě soud provede výslech znalce, event. sám zadá vypracování revizního znaleckého posudku.“ Viz JIRMÁSEK, Tomáš. Družstevní byt chráněným obydlím.

Hodnota chráněného obydlí (určená dle nařízení o ochraně obydlí) je pak částka odpovídající kupní ceně přiměřeného obydlí v místě dlužníkovy bydliště v daném čase a místě, a to s přihlédnutím k zohledňovaným osobám, které s dlužníkem žijí ve společné domácnosti (§ 3 nařízení o ochraně obydlí).¹⁴⁷

Určí se jako **součin částky na zajištění obydlí v dlužníkově bydlišti** (ta se určí jako součin statistické hodnoty a koeficientu růstu cen) a **koeficientu zohledňovaných osob**.¹⁴⁸

Do samotného výpočtu hodnoty chráněného obydlí tak vstupují následující proměnné:

- a) **statická hodnota obydlí**;¹⁴⁹
- b) **koeficient růstu cen nemovitostí**¹⁵⁰ (dohromady rovnající se částce na zajištění obydlí v dlužníkově bydlišti);
- c) **koeficient zohledňovaných osob**, které s dlužníkem žijí ve společné domácnosti a kterým je zároveň dlužník povinen poskytovat výživné (tj. nejen jeho potomci, ale i předci, jejichž společné soužití s dlužníkem není ojedinelé). Insolvenční správce bude muset pečlivě zkoumat a odlišovat osoby, které v obydlí jen bydlí bez povinnosti dlužníka poskytovat výživné, osoby, které zde žijí trvale nebo jen uměle tento koeficient navyšují.¹⁵¹ Nařízení o ochraně obydlí však nestanoví, k jakému okamžiku by měl insolvenční správce tuto skutečnost posuzovat.¹⁵²

Takto vypočtená hodnota chráněného obydlí se následně stává laťkou, se kterou se porovnává hodnota dlužníkovy obydlí. Jinak řečeno: **insolvenční správce tedy porovnává dvě částky: obvyklou cenu obydlí ke dni rozhodnutí o úpadku zjištěnou znalcem a hodnotu**

¹⁴⁷ KÖRNER, Pavel; STOČEK Lukáš. Výpočet chráněného obydlí. *Insolvence 2008: Insolvenční zóna* [online]. 2. 4. 2020 [cit. 2021-11-07]. Dostupné z: <https://www.insolvennicizona.cz/clanky/vypocet-chraneneho-obydli/> (dále citováno jako KÖRNER, Pavel; STOČEK Lukáš. Výpočet chráněného obydlí).

¹⁴⁸ Při výpočtu se rozlišuje, zda je obydlí bytem nebo domem, přičemž byt je zbytkovou kategorií pro všechno, co není domem.

¹⁴⁹ Statická hodnota obydlí vychází z průměrné kupní ceny, za kterou se v místě dlužníkovy obydlí dala nemovitost v rozhodném období pořídit a z průměrné velikosti nemovitost v místě dlužníkovy obydlí. Vychází se přitom z kupních cen a velikosti obydlí zakoupených v rozhodnutém období v obcích v téže okrese či kraji, které jsou z hlediska počtu obyvatel srovnatelné s obcí, v níž má dlužník své obydlí a které eviduje Český statistický úřad. To může představovat problém v situaci, kdy je obec administrativně včleněna pod město. Tím pádem bude hodnota obydlí odpovídat městu, nikoli vesnici.

¹⁵⁰ Koeficient růstu cen nemovitostí zohledňuje vývoj cen nemovitostí za období čtyř let před prohlášením úpadku dlužníka za účelem zohlednění časového vývoje cen na trhu nemovitostí.

¹⁵¹ KÖRNER, Pavel; STOČEK Lukáš. Výpočet chráněného obydlí.

¹⁵² GRYGAR, Jiří. Chráněné obydlí a jeho ústavněprávní limity.

vypočtenou podle výše uvedeného postupu podle pravidel stanovených v nařízení o ochraně obydlí.

Převyšuje-li obvyklá cena obydlí hodnotu zjištěnou podle nařízení o ochraně obydlí, navrhně insolvenční správce, aby insolvenční soud uložil dlužníkovi povinnost vydat obydlí ke zpeněžení.

Samotný výpočet hodnoty chráněného obydlí považuji za poměrně složitý a mám proto pochybnosti o tom, zda si běžný dlužník bude schopen na základě této právní úpravy před podáním insolvenčního návrhu vůbec spočítat, zda bude jeho obydlí (ve kterém nezřídka žije celý svůj život) v případě vstupu do procesu oddlužení chráněno.¹⁵³ Pro dlužníka je přitom zodpovězení této otázky klíčové k úvaze, zda návrh na povolení oddlužení vůbec podávat.

Sprinz dle mého názoru správně podotýká, že insolvenční správce by si měl prostřednictvím určení minimální ceny vyhradit, že ke zpeněžení obydlí nedojde za nižší cenu, než je hodnota obydlí stanovená nařízením o ochraně obydlí. Tato podmínka může být vyjádřena např. ve výroku rozhodnutí, kterým bude povinnost vydat obydlí dlužníkovi uložena.¹⁵⁴

Nařízení o ochraně obydlí neřeší, jak postupovat při společném oddlužení manželů žijících odděleně, tedy každý ve své vlastní nemovitosti. Podle Grygara by mělo dojít ke zpeněžení toho obydlí, jehož hodnota bude nadlimitní, případně obou, budou-li nadlimitní obě.¹⁵⁵ Nabízí se rovněž řešení posuzovat jako chráněné obydlí pouze jedno z nich (a druhé tedy bez dalšího – s výhradou pokynů zajištěného věřitele – zpeněžit).¹⁵⁶

Slouží-li dlužníkovo obydlí k zajištění pohledávky zajištěného věřitele (typicky je k němu zřízeno zástavní právo), **není před zpeněžením chráněno**. Byť by tedy nemovitost (případně i movitá věc) odpovídala definici chráněného obydlí a její hodnota nepřesahovala hodnotu

¹⁵³ Nutno však dodat, že Ministerstvo spravedlnosti pro potřeby subjektů insolvenčního řízení jako pomocné materiály na svém serveru justice.cz zveřejnilo ilustrativní příklad se vzorovým postupem určení hodnoty obydlí, ze kterého je možné při výpočtu hodnoty chráněného obydlí vycházet. Insolvenční správci budou při výpočtu hodnoty obydlí disponovat výpočtním softwarem, který jim práci značně usnadní prostřednictvím kalkulaček chráněného obydlí.

¹⁵⁴ Sprinz s.1061.

¹⁵⁵ GRYGAR, Jiří. Chráněné obydlí a jeho ústavněprávní limity.

¹⁵⁶ GRYGAR, Jiří. Chráněné obydlí a jeho ústavněprávní limity.

stanovenou nařízením o ochraně obydlí, bude na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžena.¹⁵⁷

Je však důležité upozornit na možnou slabinu omezení ochrany dlužníkovy obydlí pouze na nezajištěný majetek. Tou je možné obcházení zpeněžení dlužníkovy obydlí nepoctivým dlužníkem, který bude účelově ke svému obydlí zřizovat zajištění. Zajištěný majetek se totiž v oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty zpeněžuje výhradně na základě pokynu zajištěného věřitele (viz výše), a nebude-li udělen, dlužníkovy obydlí se nezpeněží. Stačí tak, aby se dlužník dohodl se třetí osobou, která jeho obydlí zastaví jako zajištění k (smyšlenému) dluhu a tento věřitel následně vyjádří nesouhlas s jeho zpeněžením.

Pokud je tedy na obydlí dlužníka zřízeno zajištění, zejména např. krátce před zahájením insolvenčního řízení (a typicky v nízké výši, mnohem menší, než je hodnota nemovitosti), měl by insolvenční správce postupovat velmi obezřetně a zkoumat, zda se nejedná o odporovatelné jednání (§ 235 InsZ), nepoctivý záměr dlužníka (§ 395 InsZ), v krajním případě i o jednání s trestněprávními důsledky (srov. § 222 TrZ a skutkovou podstatu poškození věřitele).¹⁵⁸ Na druhou stranu mohou věřitelé dlužníka na takové riziko reagovat zvolením způsobu oddlužení – zpeněžením majetkové podstaty, v rámci kterého dlužníkovy obydlí není chráněno.

Jedná-li se o obydlí, které dlužník před insolvenčním správcem zatajil, bude povinen jeho zpeněžení strpět bez ohledu na jeho hodnotu. Jde o sankci za to, že tento majetek dlužník neuvedl v seznamu majetku, ač k tomu byl povinen (§ 412 odst. 1 písm. b) InsZ).¹⁵⁹ I z tohoto důvodu je povinností insolvenčního správce vždy zjišťovat, zda dlužník nebydlí např. v (zatajeném) družstevním bytě (skutečnost, že jsou byty v družstevním vlastnictví, lze zjistit z katastru nemovitostí, a to na základě dlužníkem používaných adres patrných např. z nájemní smlouvy či z internetu).¹⁶⁰

¹⁵⁷ K tomu viz Důvodová zpráva k zákonu č. 31/2019 Sb.: „Výjimka ve vztahu k obydlí konstruovaná v § 398 odst. 6 se totiž týká jen majetku, který je dlužník povinen vydat ke zpeněžení podle odstavce 3. Povinnost podle § 398 odst. 3 však na obydlí, které slouží k zajištění, vůbec nedopadá (neboť dispoziční oprávnění k němu má insolvenční správce, a dlužník je tak nemůže vydat), dopadat na ně tedy nemůže ani výjimka z této povinnosti.“

¹⁵⁸ SPRINZ, Petr; CHTIL, Petr. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 1062.

¹⁵⁹ JIRMÁSEK, Tomáš. Družstevní byt chráněným obydlím.

¹⁶⁰ JIRMÁSEK, Tomáš. Družstevní byt chráněným obydlím.

Ustanovení § 398 odst. 6 InsZ neřeší otázku, zda bude k uspokojení věřitelů sloužit celý výtěžek zpeněžení obydlí či zda se k jejich uspokojení použije pouze ta část, která převyšuje nařízením o ochraně obydlí stanovenou hranici (a zbytek bude vydán dlužníkovi). Byť lze nalézt argumenty pro obě řešení¹⁶¹, přikláním se shodně se Sprinzem s Chytilem k pro dlužníka přísnější variantě: **„Přesahuje-li cena obydlí dlužníka hodnotu chráněného obydlí dle provádějícího právního předpisu (byť o jedinou korunu), bude celý výtěžek zpeněžení použit ve prospěch věřitelů.“**¹⁶² To ostatně odpovídá co nejvyššímu uspokojení věřitelů a povinnosti dlužníka vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, k plnému uspokojení pohledávek.

Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že jakkoliv bylo zavedení ochrany obydlí vedeno dobrou vůlí a snahou zachovat dlužníkovi v oddlužení důstojné podmínky života a bydlení, je úprava institutu ochrany obydlí spojena s mnoha problematickými aspekty a ke svému řádnému fungování by jistě zasluhovala další odbornou diskusi. Věřitelé budou muset být mnohem obezřetnější a aktivnější k ochraně svých práv a ochrana obydlí tak může být pro bdělejší z nich důvodem, „*aby vystoupili z tzv. racionální apatie a aktivněji se zapojili do způsobu oddlužení dlužníka*“.¹⁶³

3.2 Nemovitá věc a řešení úpadku konkursem

Nachází-li se nemovitá věc v majetkové podstatě, bude insolvenčním správcem v konkursu **zpeněžena a výtěžek rozdělen mezi nezajištěné věřitele**. To je ostatně i cílem konkursu jakožto hlavního likvidačního způsobu řešení dlužníkovy úpadku. To samozřejmě nevylučuje jiné způsoby získání plnění do majetkové podstaty; např. pronajmutí dlužníkovy nemovitosti, které může velmi pozitivně přispět k úhradě nákladů na případné zpeněžení (např. nákladů na inzerci nemovité věci, na její opravu atd.).

Na tomto místě se nabízí poukázat na **oprávnění insolvenčního správce po prohlášení konkursu vypovědět nájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem** (§ 256 InsZ),¹⁶⁴ shledá-li, že

¹⁶¹ Argumentem pro vydání hodnoty získané zpeněžení jeho obydlí, která nepřesáhla určenou hranici dlužníkovi, je zejm. předpoklad zavedení tohoto institutu uvedený v DZ, tedy ušetřit dlužníkovi náklady k zajištění náhradního obydlí.

¹⁶² SPRINZ, Petr; CHTIL, Petr. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 1062, shodně MARŠÍKOVÁ, Jolana. Zdroje plnění v oddlužení splátkovým kalendářem se zpeněžením majetkové podstaty.

¹⁶³ JIRMÁSEK, Tomáš. Družstevní byt chráněným obydlím.

¹⁶⁴ To platí i pro smlouvy pachtovní a leasingové (viz § 256 InsZ).

trvání nájemního vztahu není pro další průběh insolvenčního řízení účelný. To platí bez ohledu na to, zda je dlužník v pozici pronajímatele či nájemce.

Pokud by pronájem dlužníkovi nemovitosti nebyl z důvodu uvolnění předmětu nájmu pro jeho následné zpeněžení žádoucí (např. nový nabyvatel by neměl zájem koupit nemovitost i s nájemcem), může tedy insolvenční správce nájemní smlouvu vypovědět. Musí přitom však respektovat zákonné důvody výpovědi podle § 2288 ObčZ, jakož i právo nájemce navrhnout insolvenčnímu soudu zrušení výpovědi, pokud by jí byl nepřiměřeně dotčen ve svých oprávněných zájmech nebo by utrpěl či mohl utrpět značnou škodu (§ 256 odst. 2 InsZ).

V praxi se objevuje otázka, zda má proti rozhodnutí insolvenčního soudu o návrhu na zrušení výpovědi dle § 256 odst. 2 InsZ nájemce právo odvolání. Z rozhodovací praxe lze dovodit, že nájemce právo podat odvolání nemá,¹⁶⁵ neboť rozhodnutí je vydáváno v rámci dohledací činnosti insolvenčního soudu, proti němuž odvolání přípustné není.¹⁶⁶ S opačným názorem se však lze setkat v některých odborných publikacích.¹⁶⁷

Rovněž není vyjasněn vztah mezi přezkumem výpovědi dle § 256 odst. 2 InsZ a právem nájemce brojit proti výpovědi žalobou u obecného soudu dle § 2290 ObčZ (alternativně § 2314 ObčZ u nebytových prostor), resp. případná odlišnost právního názoru obou soudů.¹⁶⁸

Aby po zahájení insolvenčního řízení nedocházelo ke znehodnocení nemovité věci zřízováním pro majetkovou podstatu nevýhodných věcných břemen (např. zřízením služebnosti bytu spočívající v doživotním bezúplatném užívání nemovitosti) **stávají se prohlášením konkursu neúčinná věcná břemena, která byla zřízena za nápadně nevýhodných podmínek** (§ 248 odst. 3 InsZ).

V praxi může být sporné, kdy je o případ zřízení „za nápadně nevýhodných podmínek“. Sprinz k tomu uvádí, že na tuto otázku může mít jiný názor insolvenční správce a jiný osoba z věcného břemene oprávněná.¹⁶⁹ Domnívám se však, že posouzení této otázky je nutno vnímat prospěchem majetkové podstaty a náhled osoby z věcného břemene oprávněné není relevantní.

¹⁶⁵ Srov. závěry usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 9. 2017, sp. zn. I. ÚS 2380/17.

¹⁶⁶ Srov. závěry usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 2. 2017, sp. zn. III. ÚS 405/17.

¹⁶⁷ KOZÁK, Jan. In: KOZÁK, Jan. Insolvenční zákon: komentář, s. 944.

¹⁶⁸ V návaznosti na § 330a a § 397a je výše uvedená úprava nájemních vztahů aplikovatelná i po povolení oddlužení a reorganizace.

¹⁶⁹ SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 683.

Jak podotýká Maršíková: „*Na nápadně nevýhodné podmínky lze usuzovat všude tam, kde bylo věcné břemeno zřízeno zjevně zcela bezdůvodně ve vztahu k osobě oprávněného a k dosavadní délce a způsobu užívání nemovitosti, která se potenciálně mohla stát součástí majetkové podstaty pro případ prohlášení konkursu na majetek dlužníka.*“¹⁷⁰ V pochybnostech se však zřejmě insolvenční správce nevyhne sporu o určení, zda jde o věcné břemeno ve smyslu § 248 odst. 3 InsZ neúčinné.

Dále platí, že právní jednání, kterým by **dlužník po prohlášení konkursu odmítl přijetí daru nebo dědictví bez souhlasu insolvenčního správce, je neplatné**. Jedná se zřejmě o neplatnost relativní, neboť je stanovena na ochranu věřitelů dlužníka (srov. § 586 ObčZ). Nemovitou věc nabytou v dědickém řízení tedy nebude moci dlužník zpravidla odmítnout, neboť nejedná-li se o nemovitou věc záporné hodnoty (např. kontaminovaný pozemek), bude použita k uspokojení jeho věřitelů.

Zajištění věřitelé jsou (stejně jako v oddlužení) v konkursu uspokojováni ze zpeněžení zajištění. Za jakých podmínek ke zpeněžení dojde pak závisí na pokynu zajištěného věřitele (pro které platí obdobně to, co bylo obecně uvedeno v podkapitole 3.1.1.1). Na rozdíl od oddlužení se však zajištěný věřitel, k jehož plnému uspokojení nepostačoval výtěžek z nemovitosti sloužící k zajištění (tj. hodnota nemovitosti byla nižší než výše zajištěné pohledávky), se v rozsahu nezajištěné výše své pohledávky uspokojuje spolu s ostatními nezajištěnými věřiteli (srov. § 167 odst. 3 InsZ).¹⁷¹

3.3 Nemovitá věc v reorganizaci

Reorganizace je platformou, která umožňuje dlužníkovi a jeho věřitelům dohodnout se na nejvhodnějším způsobů řešení jeho finančních potíží.¹⁷² Je určena pro podnikající osoby bez ohledu na to, zda jde o osoby fyzické či právnické a je tedy teoreticky přípustná i pro fyzické

¹⁷⁰ MARŠÍKOVÁ, Jolana. Insolvenční zákon, s. 568.

¹⁷¹ V rámci oddlužení je zajištěný věřitel uspokojován pouze (sic!) z výtěžku zpeněžení zajištění (srov. § 398 odst. 2 a 4 InsZ). Nestačí-li výtěžek zpeněžení k plnému uspokojení pohledávky zajištěného věřitele, neuspokojená část pohledávky se již neuspokojuje. Oddlužovací novela tak stanovila v § 398 InsZ konečně výslovně (a není tak již uplatnitelná starší judikatura, která dovozovala opak viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2018, sp. zn. 29 NSČR 150/2016). Od 1. 6. 2019 je tedy právní úprava pro nezajištěné věřitele méně příznivější.

¹⁷² RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 460.

osoby, byť takovou reorganizací (měla-li by být smysluplná) si lze v praxi představit jen ve zcela výjimečných případech.¹⁷³

Esenciálním komponentem reorganizace je reorganizační plán, který vymezuje konkrétní způsob provedení reorganizace, jeho pravidla, rozsah, uspokojení věřitelů aj.

Způsob provedení reorganizace není prakticky omezen a je proto možné využít způsoby vyjmenované v InsZ (srov. demonstrativní výčet způsobu provedení reorganizace v § 341 InsZ), ale i způsoby zcela odlišné. V praxi téměř vždy dochází ke kombinaci různých způsobů, přičemž zásadním požadavkem je, aby daná kombinace zajistila věřitelům v reorganizačním plánu schválený rozsah uspokojení a neodporovala InsZ a jiným předpisům.¹⁷⁴

Půjde většinou:

- o nějakou podobu restrukturalizace dlužníkových pohledávek;
- o prodej majtkové podstaty, její části nebo prodej dlužníkovra závodu; tento způsob je ve skutečnosti řešením konkursním, není nicméně vyloučeno, aby prodej dlužníkovra majetku představoval jedno z reorganizačních opatření;
- o vydání části dlužníkovra aktiv věřitelům nebo převod těchto aktiv na nově založenou právnickou osobu, ve které mají věřitelé majtkovou účast;
- o zajištění financování provozu obchodního závodu dlužníka, přičemž zde poslouží nemovitý majetek, na němž zatím nevážnou žádná zajišťovací práva třetích osob.

Majetek dlužníka, tedy i nemovité věci v jeho vlastnictví, tak bude následovat zvolený způsob řešení reorganizace dle schváleného reorganizačního plánu. Nutno podotknout, že vzhledem k tomu, že se reorganizace většinou týká právnických osob s vysokým obratem, u kterých je zcela běžné financování podnikání z externích zdrojů, bude nemovitý majetek zpravidla zatížen zástavními právy zajištěných věřitelů.

Příkladem naložení s nemovitým majtkem dlužníka v rámci reorganizace je jeho **vydání zajištěným věřitelům** v souladu s § 341 odst. 1 písm. c) InsZ a jeho **následné přenechání**

¹⁷³ I takové se však najdou – viz např. úspěšnou reorganizaci Ing. Romana Skočdopole, vedenou v insolvenčním rejstříku pod sp. zn. KSHK 41 INS 7823/2014.

¹⁷⁴ MARŠÍKOVÁ, Jolana. Insolvenční zákon, s. 736.

dlužníkovi na základě nájemní či leasingové smlouvy, aby mohl dál sloužit k provozu jeho podniku.¹⁷⁵

Dále se lze setkat se **zpeněžením konkrétní nemovitosti a následným uspokojením daného zajištěného věřitele**, přičemž nemusí dojít k plnému uspokojení jeho pohledávek a část bude uspokojována jako nezajištěná.¹⁷⁶ Obdobně lze zpeněžit celý soubor nemovitých věcí a uspokojit všechny zajištěné věřitele.

Nemovité věci mohou dále **zůstat ve vlastnictví dlužníka s tím, že zajištění věřitelé budou dle předem stanovených pravidel** (a v předem dohodnuté výši) uspokojování postupně v průběhu plnění reorganizačního plánu. Zástavní práva tak zůstanou účinností reorganizačního plánu nedotčena¹⁷⁷ a zaniknou až ke dni splacení dohodnuté výše pohledávky zajištěného věřitele.¹⁷⁸

Výhodou představující zjednodušení celého procesu je, že **dochází-li účinností reorganizačního plánu k dotčení práv k nemovitým věcem, které se zapisují do katastru nemovitostí, je reorganizační plán podkladem pro takový zápis či jeho změnu**. Tím dochází k usnadnění provedení zápisu nebo změny (ať již výmazu stávajících práv či zápis nových) v katastru nemovitostí, neboť není potřeba uzavírat smlouvy nad rámec reorganizačního plánu. Z tohoto důvodu je však nutná práva, která se do katastru nemovitostí zapisují, v reorganizačním plánu přesně označit (dle KatZ a KatV) a obsáhnout do něj příslušné projevy vůle. Pouze tak může reorganizační plán přímo konstituovat práva a být právním titulem, srovnatelným např. s kupní smlouvou.¹⁷⁹

Typicky tomu bude v případech, kdy reorganizační plán stanoví zánik původních zástavních práv k nemovitosti v majetku dlužníka a namísto nich nechá vzniknout nová zástavní práva

¹⁷⁵ Viz s. 49 reorganizačního plánu společnosti VEBA, textilní závody a.s., v insolvenčním řízení vedeném pod sp. zn. KSHK 33 INS 7406/2018, zveřejněného na listu spisu B-145. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.

¹⁷⁶ Viz reorganizační plán společnosti TEKAZ v insolvenčním řízení vedeném pod sp. zn. KSPL 20 INS 25222/2012. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.

¹⁷⁷ Dlužník se musí v rámci reorganizačního plánu vypořádat s tím, že účinností reorganizačního plánu zaniká zajištění zajištěných pohledávek (§ 356 InsZ). Pokud má dlužník a jeho věřitelé v úmyslu zajištění zachovat i po účinnosti reorganizačního plánu, aniž by musel stávající zajištění nahradit novým, měl by účinky § 356 InsZ vyloučit.

¹⁷⁸ Viz s. 7 reorganizačního plánu společnosti FEREX-ŽSO spol. s r.o. v insolvenčním řízení vedeném pod sp. zn. KSBR 53 INSZ 2062/2009, na listu spisu B-93. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.

¹⁷⁹ MARŠÍKOVÁ, Jolana. Insolvenční zákon, s. 771.

k zajištěných restrukturalizovaných pohledávek.¹⁸⁰ Nebo tehdy, když bude docházet k převodu nemovité věci např. na novou právnickou osobu či na některého z dlužníkových věřitelů.

Samotný reorganizační plán však jako podklad pro provedení zápisu v katastru nemovitostí nestačí a je třeba k němu připojit i příslušný návrh na vklad práva, jehož přílohu bude reorganizační plán tvořit.

3.4 Dílčí závěry

Po účinnosti oddlužovací novely bude dlužníková nemovitost v rámci obou způsobů oddlužení i v konkursu zásadně zpeněžena, a to obdobně podle pravidel zpeněžení majetkové podstaty v konkursu.

V rámci oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nepodléhá zpeněžení, resp. **není součástí majetkové podstaty majetek** (včetně nemovité věci) **získaný darem či dědictvím**. *De lege ferenda* by však vzhledem ke změně koncepce oddlužení stálo za zvážení, zda předmětem zpeněžení neučinit i hodnoty získané darem a dědictvím tak, jako je tomu v rámci oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.

Na rozdíl od oddlužení zpeněžením majetkové podstaty **nepohledá při oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty zpeněžení majetek, jehož zpeněžení by nevedlo k uspokojení věřitelů**. Limitem bude hodnota majetku do 20.000 Kč (+ DPH), neboť tato částka představuje minimální odměnu insolvenčního správce.

Výjimku ze zpeněžení představuje **dlužníkovo obydlí, kterým je třeba rozumět vše, co slouží k dlužníkově bytové potřebě** (jakkoliv to v našich klimatických podmínkách může narážet na limity, které společnost od pojmu obydlí očekává), **a to včetně družstevního podílu**, byť jde o věc nehmotnou. Pokud jeho hodnota (zjištěná zpravidla znaleckých posudkem) nepřesahuje hodnotu zjištěnou podle nařízení o ochraně obydlí, je před jeho zpeněžením dlužník chráněn.

Slouží-li dlužníkovo obydlí k zajištění pohledávky zajištěného věřitele, není před zpeněžením chráněno a může být na pokyn zajištěného věřitele zpeněženo. To však otevírá prostor možnému obcházení zpeněžení účelovým zřizováním zajištění na dlužníkově obydlí.

¹⁸⁰ SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 927. Srov. např. přílohu č. 10 reorganizačního plánu společnosti Oleo Chemical, a.s., „výmaz stávajícího zajištění z katastru nemovitostí“, přístupného v insolvenčním rejstříku v rámci insolvenčního řízení vedeném pod sp. zn. MSPH 76 INS 2762/2011, na listu spisu B-530. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.

Bude-li dlužníkovo obydlí zpeněženo, bude k uspokojení nezajištěných věřitelů využita celá částka ze zpeněžení obydlí.

Jedná-li se o obydlí, které dlužník před insolvenčním správcem zatajil, bude povinen jeho zpeněžení strpět bez ohledu na jeho hodnotu.

Zajištění věřitelé jsou v rámci obou způsobů oddlužení uspokojováni výhradně z výtěžku zpeněžení zajištění, kterým je velmi často nemovitá věc.

Iniciativu ke zpeněžení zajištěného majetku má však v rámci oddlužení zpeněžením majetkové podstaty zásadně insolvenční správce, který by se však měl držet pokynů zajištěného věřitele směřujícím ke zpeněžení. Bude-li zřejmé, že výtěžek zpeněžení zajištěného majetku bude sloužit i k uspokojení nezajištěných věřitelů, a to i jen částečně, **nemá zajištěný věřitel možnost zpeněžení majetku zabránit.**

Při oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty zůstalo právo zajištěnému věřiteli rozhodnout o zpeněžení předmětu zajištění zachováno, a to bez ohledu na případné uspokojení věřitelů nezajištěných a na to, že ze strany dlužníka může docházet k účelovému zřizování zajištění. *De lege ferenda* by proto bylo vhodnější, aby pro zpeněžení majetku sloužícího k zajištění platila stejná pravidla, která platí v případě oddlužení zpeněžením majetkové podstaty.

V rámci konkursu bude nemovitá věc v majetkové podstatě spolu se vším ostatním majetkem zpeněžena. Předtím je však možné využívat nemovité věci ve vlastnictví dlužníka např. k pronájmu, což může vést ke snížení nákladů na jejich správu. Naopak pokud by pronájem dlužníkovy nemovitosti nebyl z důvodu uvolnění předmětu nájmu pro jeho následné zpeněžení žádoucí, může tedy insolvenční správce nájemní smlouvu vypovědět. Nájemce se může u insolvenčního soudu domáhat zrušení takové výpovědi, nicméně proti rozhodnutí insolvenčního soudu nenáleží nájemci právo odvolání.

Prohlášením konkursu se (nejen) ve vztahu k nemovitým věcem stávají neúčinná věcná břemena, která byla zřízena za nápadně nevýhodných podmínek, typicky bezúplatně.

V rámci reorganizace majetek dlužníka, tedy i nemovité věci v jeho vlastnictví, následuje zvolený způsob řešení reorganizace dle schváleného reorganizačního plánu, přičemž samotný způsob provedení reorganizace není prakticky omezen. Lze se setkat např. s prodejem nemovité

věci zajištěnému věřiteli za účelem jeho uspokojení a jejím zpětným pronájmem dlužníkovi, který ji k ozdravení svého závodu potřebuje využívat.

Reorganizační plán pak slouží jako podklad pro zápis, výmaz či změnu práv do katastru nemovitostí.

4 ZPŮSOBY A SPECIFIKA ZPENĚŽENÍ NEMOVITÉ VĚCI V INSOLVENČNÍM ŘÍZENÍ

Majetkovou podstatu lze zpeněžit jen způsoby uvedenými v § 286 InsZ¹⁸¹ – tedy veřejnou dražbou podle ZoVD, prodejem formou výkonu rozhodnutí podle OSŘ, prodejem mimo dražbu nebo dražbou provedenou soudním exekutorem podle EŘ s přiměřeným použitím OSŘ.¹⁸²

„Zpeněžil-li insolvenční správce přesto majetkovou podstatu takovým (zákonem nedovoleným) způsobem, nemá Nejvyšší soud žádné pochybnosti o tom, že porušil povinnost postupovat při výkonu funkce s odbornou péčí (§ 36 odst. 1 část věty před středníkem InsZ). Na tomto závěru není způsobilá nic změnit ani skutečnost, že tak učinil na základě pokynu zajištěných věřitelů; samozřejmým předpokladem, vázanosti pokynu zajištěných věřitelů ‘ totiž je i dovolenost věřiteli navrhaného postupu (dovolenost zpeněžení majetkové podstaty dražbou prováděnou soudním exekutorem).“¹⁸³

O tom, kterým z výše uvedených způsobů bude majetková podstata zpeněžena, rozhoduje insolvenční správce se souhlasem věřitelů.¹⁸⁴ Ti tak mohou kontrolovat, zda zpeněžení neodporuje zásadám rychlého, hospodárneho a co nejvyššího uspokojení, a to s ohledem na klesající hodnotu peněz a majetku v čase, jakož i na snahu o co nejvyšší snížení nákladů, které jsou se zpeněžováním majetkové podstaty spojeny. Insolvenční správce musí s ohledem na svou zákonnou odpovědnost za škodu při výběru konkrétního způsobů všechny výše uvedené atributy zvážit, přičemž rozdílný postup zvolí u prodeje bytu a jiný při prodeji velkého bytového komplexu či administrativní budovy.¹⁸⁵

U nemovitých věcí hraje při všech možných způsobech jejich zpeněžení důležitou roli katastr nemovitostí, který insolvenčnímu správci, zájemcům o koupi, dražebníkoví, ale i dalším

¹⁸¹ Reorganizace má vlastní pravidla a případné zpeněžení majetku dlužníka se řídí schváleným reorganizačním plánem za dodržení pravidel dle InsZ.

¹⁸² Nad rámec těchto způsobů je možné, aby insolvenční správce zpeněžil celou majetkovou podstatu jedinou smlouvou, popř. aby tímto způsobem zpeněžil dlužníkuv závod (či jeho část). Ve své podstatě však jde pouze o zvláštní způsob prodeje majetkové podstaty mimo dražbu.

¹⁸³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.04.2018, sp. zn. 29 NSCR 179/2016.

¹⁸⁴ Kteří jsou prezentováni věřitelským výborem nebo zástupcem věřitelů, není-li volba věřitelského výboru povinná (k tomu srov. § 56 InsZ).

¹⁸⁵ Není stanoveno, zda má návrh konkrétního způsobu zpeněžení předkládat insolvenční správce věřitelskému výboru, či naopak věřitelský výbor navrhopvat konkrétní způsob zpeněžení insolvenčnímu správci. V praxi však častěji dochází k prvnímu z uvedených způsobů a způsob zpeněžování tedy věřitelskému výboru navrhuje insolvenční správce, viz BROŽ, Jaroslav. In: KOZÁK, Jan. Insolvenční zákon: komentář, s. 1007.

zúčastněným osobám poskytuje informace o zpeněžované nemovitosti. Do určité míry tak ulehčuje pozici všech zúčastněných osob oproti prodeji jiného majetku, o jehož stavu existují záznamy např. pouze v účetnictví dlužníka, které nejsou, na rozdíl od katastru nemovitostí, veřejně přístupné.¹⁸⁶

Zpeněžování zajištěného majetku závisí na pokynech zajištěného věřitele. O způsobu prodeje předmětu zajištění tedy nebude rozhodovat věřitelský orgán a insolvenční soud, ale výlučně zajištěný věřitel. Zajištěný věřitel tak může např. určit, za jakou cenu má být předmět zajištěný zpeněžen či jakou realitní kancelář má insolvenční správce oslovit za účelem spolupráce při prodeji nemovité věci.¹⁸⁷ Kontrolním prvkem proti zneužití postavení zajištěných věřitelů je insolvenční správce, který může pokyn zajištěného věřitele odmítnout, má-li důvodně za to, že předmět zajištění dokáže zpeněžit výhodněji než postupem stanoveným pokynem.

Zajímavá je otázka **důsledku uzavření kupní smlouvy na nemovitost v rozporu s uděleným pokynem zajištěného věřitele**, např. v případě prodeje nemovitosti za nižší cenu, než jakou ve svém pokynu určil zajištěný věřitel. Pokyn zajištěného věřitele tvoří přílohu návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí (srov. § 17 odst. 1 písm. e) KatZ). Insolvenční správce jeho předložením katastrálnímu úřadu dokládá, že k danému prodeji není třeba souhlasu insolvenčního soudu či věřitelského výboru (který by jinak byl povinen předložit).¹⁸⁸ Některé katastrální úřady však odmítají provést na základě takové kupní smlouvy (která je v rozporu s příloženým pokynem zajištěného věřitele) vklad do katastru nemovitostí s odkazem na § 17 odst. 1 e) KatZ.¹⁸⁹

Tuto praxi některých katastrálních úřadů však nepovažuji za správnou. Následkem nerespektování pokynu zajištěného věřitele by měla být pouze odpovědnost insolvenčního správce za škodu, kterou neuposlechnutím pokynu zajištěnému věřiteli způsobil, nikoli následek podobný neúčinnosti takové kupní smlouvy.¹⁹⁰

¹⁸⁶ Řečené však neplatí absolutně, neboť ne všechny nemovité věci jsou evidovány v katastru nemovitostí.

¹⁸⁷ V rámci konkursu a oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty je jen na iniciativě zajištěného věřitele, zda se rozhodně zajištěný majetek zpeněžit, či nikoli. Jinak se zajištěný majetek zásadně zpeněžuje.

¹⁸⁸ K účinnosti kupní smlouvy (či smlouvy uzavírané s dražebníkem nebo exekutorem) je totiž obecně třeba souhlasu věřitelského výboru (případně i insolvenčního soudu, k tomu viz kapitola 4). U majetku tvořícího předmět zajištění se však takový souhlas nevyžaduje a k rozhodnutí o způsobu zpeněžení postačuje pokyn zajištěného věřitele.

¹⁸⁹ NOVOPACKÝ, Lukáš. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 752.

¹⁹⁰ NOVOPACKÝ, Lukáš. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 752.

Výše uvedené vyvozují z toho, že insolvenční správce je při prodeji majetku sloužícího k zajištění povinen respektovat pokyn zajištěného věřitele (§ 293 InsZ). Ten může odmítnout, pokud by bylo možné předmět zajištění zpeněžit výhodněji.¹⁹¹ Proto i odpovědnost za řádnou správu a zpeněžení předmětu zajištění nese insolvenční správce a za udělené pokyny pak zajištěný věřitel.¹⁹²

Nejvyšším soudem přitom bylo judikováno, že „*případná (ne)výhodnost prodeje může založit odpovědnosti insolvenčního správce a zajištěného věřitele, avšak není významná pro posouzení platnosti kupní smlouvy*“¹⁹³ (byť byla v daném případě nemovitá věc zpeněžena za kupní cenu nižší, než je cena obvyklá, nicméně za cenu vyšší, než kterou zajištěný věřitel požadoval jako minimální v uděleném pokynu).

Domnívám se tedy, že splňuje-li kupní smlouva všechny náležitosti stanovené pro její platnost a účinnost dle ObčZ a InsZ (při zpeněžení nemovitých věcí typicky to, že je dostatečně určitá, byla uzavřena v písemné formě, je dostatečně určitě identifikována nemovitost i účastníci smlouvy a insolvenční správce je oprávněn s nemovitou věcí nakládat), neměla by být jakkoliv zpochybněna jen proto, že insolvenční správce nedodržel pokyn zajištěného věřitele ke zpeněžení nebo že jinak porušil své povinnosti postupovat svědomitě a s odbornou péčí.¹⁹⁴ Bude-li tedy zajištěnému věřiteli zpeněžením nemovité věci v rozporu s jeho pokynem způsobena škoda, bude za ni insolvenční správce odpovídat dle § 37 InsZ.

4.1 Jednotlivé způsoby zpeněžení nemovité věci v insolvenčním řízení

Nemovitou věc je možné zpeněžit všemi způsoby uvedenými v § 283 InsZ, přičemž každý z nich má pochopitelně své výhody a nevýhody, a to zejména pokud jde o transparentnost procesu zpeněžování, jeho nákladovost či rychlost zpeněžení.

¹⁹¹ Viz § 293 odst. 1 větu třetí InsZ a závěry usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2017, č. j. 29 NSČR 47/2015-225.

¹⁹² K této odpovědnosti srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2015, č. j. 29 NSČR 37/2013-B-74.

¹⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2020, č. j. 29 ICdo 8/2018-190.

¹⁹⁴ JIRMÁSEK, Tomáš. Podmínky pro zpeněžení předmětu zajištění v oddlužení plněním splátkového kalendáře.

4.1.1 Zpeněžení ve veřejné dražbě

Veřejná dražba je ze své povahy nejtransparentnějším způsobem zpeněžení majetku a z tohoto důvodu je i způsobem nejčastěji využívaným. Vzhledem k podrobné úpravě v ZoVD není pro využití tohoto způsobu vyžadován souhlas insolvenčního soudu.¹⁹⁵

Nemovité věci se v insolvenčním řízení zpeněžují nejčastěji právě prostřednictvím veřejné dražby, v jejímž rámci je insolvenční správce schopen zájemcům věrohodně poskytnout kompletní informace a „*neexistují mezi zájemci o koupi podstatné informační asymetrie*“.¹⁹⁶

Při zpeněžení majetku veřejnou dražbou se postupuje dle pravidel ZoVD pro dobrovolné dražby (srov. § 17 a násl. ZoVD), kdy návrhatelem dražby je vlastník, za kterého vystupuje insolvenční správce (§ 17 odst. 4 ZoVD).

Osobu dražebníka vybírá insolvenční správce (nejde-li o nemovitost, která slouží k zajištění a zajištěný věřitel osobu dražebníka určil prostřednictvím svého pokynu).

Smlouvu o provedení dražby uzavírá insolvenční správce s konkrétním dražebníkem v písemné formě s úředně ověřenými podpisy (§ 19 ZoVD). Dražební vyhlášku doručuje dražitel kromě vlastníka i osobám, které mají k nemovitosti právo zapsané v katastru nemovitostí, a správci daně, v jehož obvodu se nemovitost nachází (§ 20 odst. 4 ZoVD).

Aby nebyla nemovitá věc vzhledem k obtížnému stanovení její obvyklé ceny prodána pod cenou, **je dražebník povinen zajistit, aby odhad její ceny byl zjištěn znaleckým posudkem, který nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců** (je vyloučeno, aby dražebník odhadl cenu předmětu dražby sám jako u jiných, snáze ocenitelných dražených věcí). „*V případě, že znalec porušil zaviněně své povinnosti při podání posudku o ceně dražené nemovitosti, odpovídá za škodu, kterou by tím způsobil jejímu vlastníku.*“¹⁹⁷ Vzhledem k tomu že ZoVD znalci ukládá, aby odhadl i závady, které přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezaniknou (které budou zpravidla cenu nemovitostí snižovat), a upravil dle těchto skutečností odhad tržní ceny, měl by být znalec s nemovitou věcí dobře seznámen a mělo by mu být známo, které právní závady zpeněžením zanikají a které ne. To vzhledem ke specifickým pravidlům při zpeněžování

¹⁹⁵ MARŠÍKOVÁ, Jolana. Insolvenční zákon, s. 618.

¹⁹⁶ RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 434.

¹⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 21 Cdo 1863/2013.

majetku v insolvenčním řízení (viz dále) znamená, že by měl být seznámen i se skutečností, že navrhovatelem dražby je insolvenční správce.

Nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je předmětem dražby, je ZoVD upraveno odlišně od obecné úpravy v ObčZ. Dle ObčZ je k převodu vlastnického práva k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu třeba písemná kupní smlouva a (konstitutivní) zápis do katastru nemovitostí.

V případě veřejné dražby k nabytí vlastnického práva k nemovité věci dvoufázově nedochází. **Vlastnictví se nabývá příklepem licitátora a jde o přechod práva vyplývající přímo z právního předpisu.**¹⁹⁸ Nabytí vlastnického práva je ale podmíněno zaplacením ceny dosažené vydražením. K nabytí vlastnického práva dochází tedy „*okamžikem udělení příklepu, a to za předpokladu, že vydražitel uhradil ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením*“¹⁹⁹ (srov. § 30 ZoVD). Vlastnické právo k nemovité věci zakoupené ve veřejné dražbě je tedy nabýváno originárně, přechodem, a provedení vkladu vlastnického práva vydražitele do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky.

K prokázání nabývacího titulu před třetími osobami, resp. katastrem nemovitostí, slouží písemné potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby, které dražebník vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli. Potvrzení o nabytí vlastnictví není právním titulem nabytí předmětu, ale toliko deklarací, že k nabytí vlastnictví již dříve došlo.²⁰⁰ Příslušný katastrální úřad obdrží potvrzení o nabytí vlastnictví přímo od dražebníka (§ 31 odst. 3 ZoVD). Z § 31 odst. 1 ZoVD lze analogií dovodit, že by tak měl učinit bez zbytečného odkladu, nicméně ZoVD mu k tomu konkrétní lhůtu nestanoví. Je tak na vydražiteli, aby si pohlídal, že k přepisu vlastnického práva v katastru nemovitostí skutečně došlo.

Potenciální riziko představuje pro nabyvatele časová mezera mezi udělením příklepu (tj. mezi nabytím vlastnického práva) a (deklaratorním) zápisem jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nabyvatel je totiž z důvodu pouze deklaratorního zápisu jeho vlastnického práva ohrožován publicitou zápisu knihovního vlastníka (srov. § 984 ObčZ)

¹⁹⁸ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2011, sp. zn. 21 Cdo 1032/2010 či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 29 Cdo 66/2015, shodně rovněž usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 9. 2012, sp. zn. II. ÚS 779/12.

¹⁹⁹ RAKOVSKÝ, Adam; LÍZNEROVÁ, Jana; HAŠČÁK, Josef. *Zákon o veřejných dražbách*. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 364–365. ISBN 978-80-7400-712-5 (dále citováno jako RAKOVSKÝ, Adam. Zákon o veřejných dražbách), shodně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2015, sp. zn. 29 Cdo 2462/2013).

²⁰⁰ Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 8. 2010, sp. zn. III. ÚS 2033/10.

a v mezidobí by totiž dlužník mohl nemovitosti převést na třetí osobu. Nabízí se proto otázka, zda by taková osoba mohla řádně vlastnické právo k nemovité věci s odkazem na § 984 ObčZ nabýt. K tomu, aby na nabyvatele vlastnické právo dle § 984 ObčZ přešlo, je nutné, aby se v době, kdy k právnímu jednání došlo, nacházel v dobré víře. Ta svědčí tomu, kdo nevěděl a při obvyklé míře opatrnosti vědět nemohl, že došlo ke změně oprávněné osoby v důsledku mimoknihovního nabytí práva.

Domnívám se však, že vzhledem k tomu, že se do katastru nemovitostí zapisuje poznámka o rozhodnutí o úpadku (§ 25 odst. 1 písm. c) KatZ) i o usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti (23 odst. 1 písm. g) KatZ), **nemůže nabyvatel dobrou vírou disponovat**. Je sice pravdou, že ObčZ v souvislosti s obvyklou mírou opatrnosti nepožaduje aktivní zjišťování, zda tato situace skutečně nastala (tj. v případě poznámky o úpadku vlastníka zjišťování, zda dle insolvenčního rejstříku nebyla nařízena dražba nemovitých věcí). Nicméně „*potřeba šetření skutečného právního stavu je však vyloučena pouze tehdy, nejsou-li zde objektivní důvody, které vzbuzují pochybnosti o souladu skutečného právního stavu a stavu zapsaného*“.²⁰¹ Ty dle mého názoru mohou vyplynout právě z existence výše uvedených poznámek.

Dalším možným problémem pro nabyvatele nemovité věci z veřejné dražby je možnost napadení dražby žalobou na neplatnost dražby (§ 24 odst. 3 VeřDr). I pokud vydražitel zaplatí cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, nepřechází na něj vlastnictví tehdy, jde-li o neplatnou dražbu.

Žalobu na neplatnost veřejné dražby může u obecného civilního soudu podat osoba, která tvrdí, že je vlastníkem věci zpeněžené ve veřejné dražbě, a to například v situaci, kdy z její strany došlo k odvolání nemovitého daru upadnuvšímu obdarovanému.²⁰² Smí tak učinit pouze tehdy, pokud se zavčasu domáhala vyloučení takové věci z majetkové podstaty postupem dle § 225 InsZ u insolvenčního soudu.²⁰³ V opačném případě platí, že daná věc byla do soupisu majetku pojata oprávněně. Je však otázkou, který z uvedených soudů posuzuje, zda osobě, která podala žalobu na neplatnost dražby, skutečně vlastnické právo ke zpeněžovanému majetku náleží.

²⁰¹ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 40. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.11.2014, sp. zn. 21 Cdo 953/2014.

²⁰³ „*Dražba může být neplatná, jen jestliže předmět dražby, který byl zapsán do soupisu majetkové podstaty, z ní byl vyloučen pravomocným rozhodnutím insolvenčního soudu vydaným v řízení o žalobě na vyloučení majetku z majetkové podstaty.*“ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.11.2014, sp. zn. 21 Cdo 953/2014.

Judikatura dospěla k závěru, že **dokud insolvenční soud nerozhodne ve sporu o vyloučení věci z majetkové podstaty, musí být řízení ohledně neplatnosti dražby u obecného civilního soudu přerušeno.**²⁰⁴ Tento soud tak není oprávněn zkoumat otázku, zda předmět dražby patřil do majetkové podstaty dlužníka (v uvedeném příkladu – zda se „obnovilo vlastnictví žalobkyně“ na základě „tvrzeného vrácení daru“ a zda tedy žalobkyně byla „vlastníkem dražené nemovitosti“).

Jedná-li se o předmět dražby, na kterém vázne zástavní právo či jiné zajištění, pak je zásadně povinen postupovat podle pokynů zajištěného věřitele (§ 293 odst. 1 InsZ).

4.1.2 Zpeněžení výkonem rozhodnutí dle OSŘ

Zpeněžení lze rovněž provést podle hlavy páté OSŘ, konkrétně ustanovení o výkonu rozhodnutí formou prodeje movitých a nemovitých věcí. Jedinou možnou formou prodeje nemovité věci je v rámci OSŘ dražba (srov. § 336b odst. 1 OSŘ).

Podle tohoto způsobu lze však postupovat pouze v konkursu (nikoli tedy v rámci sanačních způsobů řešení úpadku), neboť povinnou přílohou návrhu na prodej je rozhodnutí o prohlášení konkursu (§ 288 odst. 2 InsZ).

Ačkoliv je výkon rozhodnutí proveden dražbou, je soudní dražba při výkonu rozhodnutí prováděna podle ustanovení OSŘ, nikoli dle ZoVD.²⁰⁵

Pro svou rigidnost, zdoluhavost způsobenou obecnou přetížeností soudní soustavy a nízkou výtěžnost není zpeněžení nemovitosti (ani jiných věcí) podejem podle OSŘ v praxi často využíváno, byť jde rovněž o jeden z nejtransparentnějších způsobů zpeněžení.²⁰⁶ Za situace, kdy jsou insolvenčnímu správci k dispozici poměrně rychlé a flexibilní způsoby zpeněžení v podobě veřejné dražby či prodeje mimo dražbu, není se příliš čemu divit. Dlužno podotknout, že tento způsob zpeněžování není dlouhodobé využíván ani mimo insolvenční řízení. Na druhou stranu v rámci soudního prodeje nemovitých věcí je insolvenční správce osvobozen od soudního poplatku. Bude-li chtít ušetřit majetkovou podstatu (a nebude-li nutná rychlá realizace zpeněžení), může být tento způsob zpeněžení výhodný.

²⁰⁴ Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2015, sp. zn. 26 Cdo 2053/2014.

²⁰⁵ SMOLÍK, Petr. In: SVOBODA, Karel et al. *Občanský soudní řád: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1351. ISBN 978-80-7400-673-9.

²⁰⁶ SPRINZ, Petr. *Insolvenční zákon: komentář*, s. 739 či MARŠÍKOVÁ, Jolana. *Insolvenční zákon*, s. 619.

Návrh na prodej podává u příslušného okresního soudu insolvenční správce, který je jediným účastníkem tohoto řízení.²⁰⁷ Příslušným soudem však není soud insolvenční, ale soud, v jehož obvodu se nachází nemovitá věc, která je předmětem prodeje (§ 252 odst. 4 InsZ). I tím je dána zdlouhavost celého procesu.

Stejně jako v případě zpeněžení nemovité věci veřejnou dražbou i zde platí, že **cena nemovité věci se vždy stanoví znaleckým posudkem**. Znalec zde musí zohlednit dopad práv na nemovité věci váznoucích, které po nabytí nemovité věci vydražitelem nezanikají a budou tak zpravidla důvodem pro snížení stanovené ceny nemovité věci. Na rozdíl do ZoVD je však možné od znaleckého ocenění upustit, pokud bylo ocenění nemovité věci dříve provedeno stejným způsobem, jestliže se nezměnily okolnosti rozhodující pro toto ocenění. Není přitom stanovena žádná lhůta, po jejímž uplynutí by nebylo možné existující znalecký posudek použít.

Vlastnické právo k nemovité věci nabývá vydražitel usnesením o příkladu za předpokladu uhrazení jím učiněného nejvyššího podání. (Deklaratorní) zápis vydražitele jako vlastníka dražené nemovité věci bude v katastru nemovitostí proveden na základě pravomocného usnesení o příklepu, které nabytí vlastnická práva vydražitele prokazuje. Usnesení o příklepu doručí katastrálnímu úřadu přímo soud. K doručení usnesení však nemá stanovenou žádnou lhůtu (a to ani bez zbytečného odkladu, jako je tomu dle ZoVD) a je proto v zájmu nabyvatele, aby si zápis svého vlastnického práva do katastru nemovitostí pohlídal, neboť i zde se otevírá prostor pro možné ohrožení veřejnou publicitou katastru nemovitostí (viz výše).

Jde-li o nemovitou věc sloužící k zajištění, dává pokyn ke zpeněžení zajištěný věřitel.

4.1.3 Zpeněžení mimo dražbu (prodejem z volné ruky)

Prodej mimo dražbu (prodej z volné ruky) je nejflexibilnějším způsobem prodeje majetkové podstaty. **V mezích zákonnosti a transparentnosti si prodejní proces může insolvenční správce řídit, vést a kontrolovat podle svého** (případně ve spolupráci se zajištěným věřitelem).

²⁰⁷ Ve vztahu k insolvenčnímu soudu, věřitelskému výboru a případně zajištěnému věřiteli má však informační povinnost.

Prodej realizuje insolvenční správce smlouvami (typicky kupními) uzavřenými s třetími osobami, ve kterých lze dohodnout různé podmínky. Insolvenční správce tak může vzhledem k typu konkrétní nemovitosti nastavit flexibilně prodejní podmínky, přičemž „*správně nastavený prodejní proces tak může vést k výsledkům nejbližším těm, kterých by bylo dosaženo mimo insolvenční řízení*“.²⁰⁸

Pro svou nižší transparentnost podmiňuje § 298 odst. 1 InsZ tento postup, resp. účinnost konkrétní smlouvy o prodeji, souhlasem nejen věřitelského výboru, ale také insolvenčního soudu, který může stanovit další podmínky prodeje, jež mohou vyšší transparentnosti prodeje pomoci.²⁰⁹ Insolvenční soud tak může např. určit, jakým způsobem má insolvenční správce informovat případné zájemce o zamýšleném prodeji, jaká má být minimální cena, do kdy je třeba kupní cenu uhradit (nejčastěji před podpisem smlouvy), popř. jak má nastavit podmínky výběrového řízení či způsob, jakým bude určen vítěz tohoto řízení atp.²¹⁰

Tento způsob zpeněžení negarantuje sám o sobě maximální výtěžnost, neboť za účelem dosažení rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů (§ 5 písm. a) InsZ) může být cena majetku prodávaného mimo dražbu stanovena i pod cenou odhadní (vycházející v případě nemovité věci ze znaleckého posudku).

Nabízí se tak otázka, zda příliš nízká cena nemůže vést k neplatnosti kupní smlouvy, na jejímž základě došlo ke zpeněžení majetku náležejícího do majetkové podstaty.

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že **případná nevýhodnost prodeje nemůže mít vliv na posouzení platnosti kupní smlouvy, byť může založit odpovědnost insolvenčního správce dle § 37 InsZ** (popřípadě zajištěného věřitele, udělil-li v tomto smyslu svůj pokyn).²¹¹ Jinak řečeno: to, že věc byla prodána za kupní cenu, která je nižší než cena obvyklá, nezpůsobuje (nemůže způsobovat) neplatnost kupní smlouvy.

To ostatně vyplývá i z § 289 odst. 2 InsZ, podle kterého lze při prodeji mimo dražbu kupní cenu stanovit pod cenou odhadní. Nadto Ústavní soud v této souvislosti uzavřel, že „*pokud stěžovatel*

²⁰⁸ SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 740.

²⁰⁹ Rozhodnutí, jímž insolvenční soud takový souhlas insolvenčnímu správci udělí, je dle konstantní judikatury rozhodnutím vydaným v rámci dohlédací činnosti insolvenčního soudu (§ 11 odst. 1 IZ), proti němuž není odvolání přípustné (§ 91 IZ); blíže k tomu viz usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 12. 11. 2010, sp. zn. 1 VSPH 1036/2010-B (v řízení MSPH 60 INS 4476/2008).

²¹⁰ SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 740–741.

²¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2020, č. j. 29 ICdo 8/2018-190.

(dlužník, pozn. autorky) očekával při zpeněžení majetku podstaty dosažení ceny tržní, tedy ceny obvyklé, je třeba zdůraznit, že zásadám insolvenčního řízení zcela odpovídá dosažení rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů, v jejichž rámci je vhodné či dokonce v mnoha případech nezbytné prodat veškerý majetek spadající do majetkové podstaty úpadce pod cenou odhadní tak, aby konečný výsledek při započtení nákladů na správu zpeněžovaného majetku byl kladný a nikoli záporný.²¹²

To však neznamená, že by insolvenční správce neodpovídal za škodu, pokud by ji zpeněžením věci za nižší cenu způsobil (§ 37 InsZ). „Insolvenční správce musí adekvátnost ujednané kupní ceny vždy obhájit a přes výše řečené se ceně obvyklé snažit co nejvíce přiblížit, třebaže její určení je začasť jistě obtížné.“²¹³

Tento způsob zpeněžení majetkové podstaty nabízí široké spektrum možných postupů v závislosti na prodávaném majetku. Příkladem lze uvést veřejné výběrové řízení (tendr), které je dobře využitelné u velkých komerčních nemovitostí, jejichž relevantní trh je tvořen spíše zkušenými investory a jejichž prodej je časově a administrativně náročnější. Výběrové řízení je postup, při kterém je kupující vybrán na základě předložené závazné nabídky (překládá ji nejčastěji v zapečetěné obálce), která je specifikována na základě podkladů poskytnutých prodávajícím (insolvenčním správcem). Výběrové řízení vyhláší insolvenční správce, přičemž vymezí alespoň obecným způsobem předmět prodeje a zásady ostatního obsahu zamýšlené smlouvy, určí způsob podávání nabídek a lhůtu, do které lze nabídky podat, jakož i lhůtu pro oznámení vybrané nabídky.²¹⁴ Podmínky výběrového řízení musí být srozumitelné a přesné, nicméně musí umožňovat dostatečnou flexibilitu prodejního procesu pro dosažení maximální výše zpeněžení.²¹⁵

Vyhodnocení předkládaných nabídek může provádět sám insolvenční správce, jenž by měl postupovat s odbornou péčí tak, aby byl výtěžek zpeněžení co možná nejvyšší, přičemž lze doporučit rovněž zapojení věřitelského výboru, který si může vyhradit právo vítěze výběrové

²¹² Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 22. 12. 2009, sp. zn. III.ÚS 3066/09.

²¹³ JIRMÁSEK, Tomáš. Podmínky pro zpeněžení předmětu zajištění v oddlužení plněním splátkového kalendáře.

²¹⁴ Pro představu lze odkázat na podmínky výběrového řízení uveřejněné v rámci úpadku Centra Dolní Břežany, v insolvenčním řízení vedeném pod sp. zn. KSPH 35 INS 29389/2012 a na čísle listu B-198, zejm. s. 24 a násl.

²¹⁵ Převzato z příspěvku JUDr. Martina Froňka, *Insolvenční developerského projektu*, prezentovaný v rámci Noci fakulty dne 11. 11. 2020.

řízení schválit. V případě zajištěné nemovitosti spolupracuje insolvenční správce se zajištěným věřitelem, jehož pokyny je povinen následovat.

Vyloučen není ani způsob přímého prodeje prostřednictvím realitní kanceláře či nabízení nemovitých věcí na různých inzertních serverech přímo insolvenčním správcem.

Je však důležité, aby byly pro zpeněžení nemovité věc vytvořeny vhodné podmínky, např. zajištění provedení nezbytných oprav, vhodná marketingová strategie (např. inzerce prodeje nemovitých věcí na webových portálech), kontrola technické dokumentace, příprava smluvní dokumentace, zajištění prohlídek nemovitostí, zajištění součinnosti s případnými nájemníky atd.

Vzhledem k náročnosti a komplexnosti tohoto procesu si může insolvenční správce přibrat na pomoc odborníky se zkušenostmi s prodejem komerčních nemovitostních projektů, případně obecně s prodejem majetku insolvence. Judikatura v této souvislosti dospěla k závěru, že zpeněžení majetku podstaty prodejem mimo dražbu včetně jeho inzerce je činností, k níž je insolvenční správce povinen ze zákona, jejíž náklady jsou zahrnuty v jeho odměně a nese je ze svého (srov. § 39 odst. 2 InsZ).²¹⁶ **Využití služeb zprostředkovatele, inzerenta nebo jiných odborníků na prodej nemovitých či jiných věcí tak může insolvenční správce pouze v odůvodněných případech a pouze s (předchozím) souhlasem insolvenčního soudu a věřitelského výboru (případně zajištěného věřitele).**²¹⁷ Nebude-li insolvenční správce tímto souhlasem disponovat, nese náklady na tyto služby ze svého.²¹⁸

Využití služeb externích subjektů, ať už jde o realitní kanceláře či odborníky na inzerci a prodej nemovitých věcí, však může v některých případech znamenat eliminaci nákladů na zpeněžení nemovité věci, resp. i vyšší prodejní ceny.²¹⁹ Měly by být tedy vždy zvažovány.

²¹⁶ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, č. j. 29 NSČR 94/2018-B-94 To stanoví i § 12 vyhlášky o materiálním vybavení a standardech výkonu funkce insolvenčního správce. To mj. znamená, že se nejedná o specializovanou činnost dle § 39 odst. 3 InsZ.

²¹⁷ Srov. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 1. 2019, č. j. 3 VSOL 760/2018-B-61 (v řízení KSBR 47 INS 18548/2012), vyjma nutnosti neodkladného jednání za účelem odvrácení hrozící škody. V takovém případě může insolvenční správce získat souhlas i dodatečně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2550/2013).

²¹⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1141/2011 či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2631/2012.

²¹⁹ Veselý uvádí, že v případě inzerce na sreality.cz činí náklady na inzerci jedné nemovitosti 60 Kč/den. Pokud však nemovitost inzeruje realitní kancelář, je schopna vzhledem k počtu nabízených nemovitostí dosáhnout na cenu 1,13 Kč na den. Z jejich srovnání u vzorové nemovitosti pak vyplývá, že za náklady na inzerci, cestovní, správní poplatek i znalecký posudek lze po započítání čtyřprocentní odměny realitní kanceláře ušetřit přes 15.000 Kč, viz VESELÝ, Petr. Prodej majetku z insolvence s využitím zprostředkovatele zakázán? *Epravo.cz* [online]. 4. 9. 2019 [cit. 2021-01-23]. ISSN 1213-189X. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prodej-majetku-z-insolvence-s-vyuzitim-zprostredkovatele-zakazan-109869.html>.

Insolvenční správce nemůže ze svého postavení kupujícím poskytovat žádné záruky. Z tohoto důvodu je tedy ve smlouvách zpravidla ustanovení, které vylučuje jeho odpovědnost za případné skryté vady nemovitosti. **Vyloučení odpovědnosti insolvenčního správce za vady „předem“ ObčZ v § 1916 výslovně připouští.**²²⁰ Využití této možnosti bude mít zpravidla i své praktické opodstatnění. Lze si např. představit situaci, kdy je kupující z nějakých důvodů rozhodnutý nemovitou věc zakoupit bez ohledu na její případné vady, přičemž toto riziko je po vzájemné dohodě zohledněno rovněž v kupní ceně.²²¹

Vlastnické právo k nemovité věci je v případě prodeje z volné ruky nabýváno „tradičně“ na základě vkladu do katastru nemovitostí. Přílohou návrhu na vklad (vkladovou listinou) je kupní smlouva s úředně ověřenými podpisy.

4.1.4 Zpeněžení v dražbě provedené soudním exekutorem

Tento způsob zpeněžení nemovité věci je možné využít až s účinností od 1. 7. 2017. Do té doby ustanovení § 286 insolvenčního zákona neumožňovalo zpeněžení majetku dlužníka (bez ohledu na to, zda šlo o majetek určený k uspokojení zajištěných věřitelů) dražbou provedenou soudním exekutorem.

Jde o zvláštní formou dobrovolné dražby podle prvního dílu hlavy IV. EŘ a do jisté míry jde tak o obdobu dražby podle ZoVD, neboť exekutor věci zpeněží na základě návrhu insolvenčního správce jako osoby oprávněné disponovat s majetkem dlužníka. Exekutor však při provedení dobrovolné dražby exekutorské nepostupuje podle ZoVD, ale přiměřeně podle EŘ a OSŘ, které upravují výkon rozhodnutí prodejem movitých a nemovitých věcí (§ 76 odst. 2 EŘ). **EŘ však neobsahuje komplexní úpravu zpeněžení nemovitostí a odkazuje na přiměřené použití OSŘ (§ 52 odst. 1 EŘ).**²²² Na rozdíl od dobrovolné dražby

²²⁰ K limitům vyloučení odpovědnosti za vady viz ŠILHÁN, Josef. In: HULMÁK, Milan. Občanský zákoník V: Závazkové právo, s. 884–885.

²²¹ V této souvislosti je možné poukázat na doposud judikatorní i doktrinární závěr o nemožnosti přenechat individuálně určené věci tzv. úhrnkem, přičemž souhlasím s Grulichem, že „*umělé rozlišování mezi druhy věcí na takové, na které § 1918 ObčZ aplikovat lze, a na ty, které jsou z možného uplatnění režimu § 1918 ObčZ vyloučeny, se nadále jeví jako nefunkční, nelogické a v zásadě překonané.*“ Viz GRULICH, Tomáš. Lze-li přenechat individuálně určenou věc úhrn(k)em? *Právní rozhledy*. 2018, č. 19, s. 673. ISSN 1210-6410.

²²² Slovo „přiměřeně“ umožňuje větší odchýlení se od úpravy, na kterou je odkazováno. Odchýlení se od této úpravy EŘ a OSŘ bude odůvodněné zejména účelem insolvenčního řízení a či jeho zásadami, na jejichž základě je třeba při aplikaci EŘ a OSŘ postupovat (§ 7 InsZ).

podle ZoVD, jejíž podmínky jsou stanoveny kogentně, je v rámci dražby dle EŘ, resp. OSŘ, možné nastavit podmínky prodeje volněji (např. pokud jde o stanovení dražební jistoty).

Písemnou²²³ smlouvu o provedení dražby uzavírá insolvenční správce s exekutorem. Nemovitá věc bude ve smlouvě označena standardně v souladu s katastrálními předpisy.

Zájemci o draženou nemovitou věc mohou mít (a zpravidla tomu i tak bude) zájem o její prohlídku. Z úpravy EŘ ani OSŘ ovšem nevyplývá povinnost, ba dokonce ani právo činit u nemovitých věcí prohlídky (s výjimkou prohlídek znalcem za účelem vypracování znaleckého posudku k ocenění nemovité věci dle § 336 OSŘ). Právo vstoupit do nemovitosti dlužníka se zájemci tak nemůže soudní exekutor odvozovat z OSŘ. Podle Kocinece je vhodné tuto možnost sjednat ve smlouvě o provedení dražby, neboť insolvenční správce je osobou s dispozičním oprávněním ke zpeněžované nemovitosti a rovněž disponuje prostředky pro případ, kdy dlužník nebude s takovým postupem souhlasit a prohlídce bude aktivně bránit²²⁴ (srov. § 212 odst. InsZ, jehož prostřednictvím může insolvenční soud prohlídku nařídit a insolvenční správce je na jeho základě oprávněn zjednat si do nemovitosti přístup). Toto rozhodnutí nemusí být odůvodněno a není proti němu přípustné odvolání. Dlužníkovi se přitom z taktických důvodů doručuje až bezprostředně při zahájení prohlídky, a to insolvenčním správcem (§ 76 InsZ).

Dražbu lze provést klasicky nebo elektronicky, přičemž je vhodné, aby si druh dražby zvolil insolvenční správce. Nestane-li se tak, je na úvaze soudního exekutora, jakou formu zvolí. U nemovitostí však převládá dražba elektronická.²²⁵

Cena nemovité věci se vždy stanoví znaleckým posudkem, který zohlední i práva a závady vázoucích na dražené nemovité věci. Ocenění není třeba provést, jestliže už bylo provedeno dříve a jestliže se nezměnily okolnosti rozhodující pro toto ocenění (§ 336 odst. 4 OSŘ). Pokud

²²³ Byť povinnost písemné formy InsZ nestanoví, lze ji vyvodit z nutnosti jejího schválení věřitelským orgánem.

²²⁴ KOCINEC, Jaroslav. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy* [online]. 2017, č. 9, s. 23 [cit. 2021-01-09]. ISSN 1805-109X. Dostupné z: <file:///C:/Users/zs/AppData/Local/Temp/2017-04-Komorni-listy.pdf>

²²⁵ Oproti ZoVD obsahuje dražební vyhláška v případě zpeněžení nemovité věci rovněž výčet věcných břemen, výměnků, nájemních, pachtovních a předkupních práv, která prodejem nemovité věci nezaniknou (k tomu srov. podkapitulu 4.2). Rovněž je rozšířen počet subjektů, kterým se dražební vyhláška doručuje, a to o obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu je nemovitá věc, a o osoby, o kterých je exekutorovi známo, že mají k nemovité věci předkupní nebo zástavní právo nebo výhradu zpětné koupě (§ 336c OSŘ).

by znalecký posudek vyhotovený insolvenčním správcem už v průběhu insolvenčního řízení vyhovoval podmínkám v § 336 OSŘ, může od jeho vyhotovení soudní exekutor upustit.

Vlastnické právo k nemovité věci nabývá vydražitel právní mocí usnesení (§ 336l odst. 2 OSŘ) o příklepu za předpokladu uhrazení jím učiněného nejvyššího podání. (Deklaratorní) zápis vydražitele jako vlastníka dražené nemovité věci bude v katastru nemovitostí proveden na základě pravomocného usnesení o příklepu.

Jde-li o předmět zajištění, dává pokyn ke zpeněžení exekutorskou dražbou zajištěný věřitel bez nutnosti souhlasu věřitelského výboru.²²⁶

4.1.5 Nemovitá věc při zpeněžení závodu dlužníka jedinou smlouvou

Majetková podstata může být rovněž zpeněžena v rámci prodeje dlužníkovy závodu či jeho části (§ 290 a § 292 InsZ).²²⁷ Jedná se o zvláštní druh zpeněžení prodejem mimo dražbu, jehož předmětem je závod dlužníka nebo jeho část.

Převodem vlastnického práva k obchodnímu závodu současně dochází k přechodu vlastnického práva ke všem věcem, které jsou součástí obchodního závodu, a to včetně věcí nemovitých v podobě např. pozemků, výrobních hal nebo kancelářských prostor.

Závod se jako celek (tj. včetně nemovitých věcí) oceňuje znaleckým posudkem (§ 219 odst. 4 InsZ). Pokud by však byla součástí závodu nemovitá věc sloužící k zajištění, je třeba ji ocenit samostatně.

Vlastnické právo k nemovité věci, jež je součástí závodu, nabývá kupující společně s nabytím vlastnického práva k samotnému závodu jako celku (a to buď účinností smlouvy, popř. je-li kupující zapsán ve veřejném rejstříku, zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi

²²⁶ Nevtělení odkazu na § 289a do § 293 odst. 2 (tzn. výjimku z užití § 287 odst. 2 InsZ, tj. schválení smlouvy věřitelským výborem v případě zpeněžení majetku pro zajištěné věřitele) InsZ je zřejmě pouze legislativní chybou, kterou by bylo vhodné při nejbližší novelizaci napravit. I přesto však Sprinz věřitelům doporučuje, aby o souhlas věřitelského výboru z důvodu právní jistoty žádali, viz SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 744.

²²⁷ Hovoří-li InsZ o *podniku*, rozumí se jím i pro účely insolvenčního řízení *závod* ve smyslu § 502 ObčZ jako organizovaný soubor jmění, jež podnikatel vytvořil a z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti – viz např. usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 20. 11. 2015, č. j. 2 VSOL 1085/2015-B-21 (v řízení KSBR 29 INS 1285/2015) „není žádný důvod pro to, vykládat pojem závod a podnik pro potřeby insolvenčního řízení rozdílně“.

závodu do sbírky listin), nikoli až zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí.²²⁸ Dochází tak k prolomení principu intabulace (§ 1105 ObčZ) a následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí má toliko deklaratorní povahu (§ 2180 odst. 3 ObčZ). Pokud by nastala situace, že by prodávající prodal závod jako celek, ale před zápisem vlastnického práva k nemovitosti, která je jeho součástí, by tuto nemovitost prodal někomu jinému, je možné, že v případě splnění předpokladů dle § 984 ObčZ bude vlastnické právo na dobrověrného nabyvatele (byť od neoprávněného „vlastníka“) platně převedeno. Kupující závodu je tedy dostatečně motivován k tomu, aby s podáním návrhu na zápis svého vlastnického práva do katastru nemovitostí neotálel.

Pokud dlužník závod nemá (typicky nepodnikatel), není vyloučeno zpeněžení celé majtkové podstaty jedinou smlouvou (§ 292 InsZ).

4.1.6 Hypoteční financování

Nákup nemovitostí je v převážné většině případů financován hypotečním úvěrem. Jinak tomu zpravidla nebývá ani u zájemců, kteří chtějí koupit nemovitou věc od insolvenčního správce.

InsZ však insolvenčnímu správci neumožňuje, aby zřizoval ke zpeněžované nemovité věci v majtkové podstatě zástavní právo ve prospěch úvěrující instituce.²²⁹ Bez zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí (či alespoň bez předložení návrhu na vklad zástavního práva opatřeného razítkem příslušného katastrálního řadu, který prokazuje, že návrh na vklad zástavního práva úvěrující instituce byl u příslušného katastrálního úřadu alespoň podán) však úvěrující instituce nevolní finanční prostředky potřebné k úhradě kupní ceny. Insolvenční správce však zpravidla (z důvodu obezřetnosti) nemovitou věc nepřevede, pokud by kupní cena měla být uhrazena až po převodu vlastnického práva na jejího nabyvatele. Zachování stávajícího zástavního práva a jeho nahrazení jiným rovněž není možné, neboť zpeněžením

²²⁸ Srov. např. výkladové stanovisko č. 24 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 9. 4. 2014 – k nabytí vlastnictví obchodního závodu při jeho koupi nebo vkladu do obchodní korporace [online] [cit. 2020-12-19] (dostupné z http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_24.pdf) nebo TICHÝ, Luboš. In: ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V. Relativní majtková práva. 1. část. (§ 1721 až 2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. s. 1021 či KOUKAL, Pavel. LASÁK, Jan. In: LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Praha: C. H. Beck, 2015. s. 1788. ISBN 978-80-7400-529-9.

²²⁹ Výjimku představuje úvěrové financování dle § 41 InsZ, jehož smyslem však je napomoci dlužníkovi zachovat či obnovit provoz závodu, nikoli umožnit financování koupě majtku z majtkové podstaty, protože nebude tento institut za tímto účelem zřejmě využitelný.

nemovité věci všechna zajištění zanikají (§ 167 odst. 4 InsZ). Z těchto důvodů tedy **není standartní hypotéka s InsZ kompatibilní**.

Bankovní praxe naštěstí umí tento problém řešit a některé banky jsou schopné prostřednictvím zvláštních mechanismů umožnit financování nemovité věci z insolvenčního řízení hypotečním úvěrem za využití jistotního účtu a specifické sekvence kroků při podávání návrhů na vklad do katastru nemovitostí. Takovou variantu zvolila například Česká spořitelna jakožto zajištěný věřitel v insolvenčním řízení dlužníka Centra dolní Břežany při zpeněžování bytových jednotek, čímž umožnila (v daném případě výhodný) prodej bytových jednotek „obyčejným“ fyzickým osobám.²³⁰

Rovněž není vyloučeno, aby se nabyvatel s úvěrující bankou dohodnul, že zástavní právo bude k nemovité věci zřízeno až po jejím převodu.

4.2 Vázanost insolvenčního správce předkupními právy nejen k nemovité věci

Insolvenční správce je při zpeněžování nemovité věci vázán zákonnými předkupními právy. **Smluvními předkupními právy však v souladu s InsZ vázán není** (a to bez ohledu na jejich případný věcněprávní charakter).²³¹ Ta by totiž mohla zpeněžení věci a činnost insolvenčního správce omezovat a být využívána pro spekulativní jednání dlužníka (§ 284 InsZ).

Zákonná předkupní práva jsou, jak již jejich označení napovídá, založena zákonem, tj. vznikají *ex lege*. Ve vztahu k nemovitým věcem a v InsZ výslovně zmíněna jsou to:

- předkupní právo **nájemce – fyzické osoby k jednotce** zahrnuté do majetkové podstaty **při jejím prvním převodu** podle § 1187 ObčZ (§ 284 odst. 3 InsZ);
- právo **nájemce jednotky ve vlastnictví dlužníka – právnické osoby**, je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci podle § 1188 ObčZ (§ 284 odst. 4 InsZ).²³² Nejedná se však

²³⁰ Převzato z příspěvku JUDr. Martina Froňka, *Insolvenční řízení developerského projektu*, prezentovaného v rámci Noci fakulty dne 11. 11. 2020.

²³¹ Předkupní právo může být a) věcné (§ 2144 ObčZ), jenž zavazuje každého vlastníka věci; b) smluvní (§ 2147 ObčZ), jenž zavazuje pouze účastníky smlouvy o předkupním právu. Předkupní právo může vzniknout a) smlouvou, přičemž takovým předkupním právem není insolvenční správce vázán; b) ze zákona, kterým insolvenční správce vázán je.

²³² Nejčastěji se jedná o případ, kdy je dlužníkem a vlastníkem jednotky bytové družstvo a nájemcem osoba fyzická jakožto člen družstva. Oprávněným z tohoto práva však může zřejmě být i osoba právnická. Vlastnické právo je převáděno bezúplatně.

o předkupní právo jako takové (se všemi důsledky, které z něho vyplývají), ale jde o úplnou blokaci převodů na jinou osobu, než byl člen a nájemce bytového družstva;²³³

- předkupní právo **státu k nemovitým věcem**, které tvoří **pozemní části veřejného přístavu** (tj. zejména skladiště, doky či přístavní mola podle zákona o vnitrozemské plavbě). Mimo insolvenční řízení stát k pozemní části veřejného přístavu předkupní právo nemá. Je tak otázkou, proč zákonodárce považoval za nutné jej v insolvenčním řízení zavádět.²³⁴

Pro první dvě uvedená předkupní práva platí, že nevyužijí-li oprávněné osoby práva na převedení jednotky do tří měsíců ode dne doručení nabídky insolvenčního správce, může je insolvenční správce zpeněžit bez dalšího omezení. U předkupního práva dle § 1187 ObčZ je tak lhůta k využití předkupního práva v zájmu rychlosti insolvenčního řízení zkrácena ze šesti na tři měsíce oproti obecné úpravě ObčZ. Veškeré náklady, které v souvislosti s výkonem předkupních práv vzniknou, je povinna (předem) uhradit osoba z předkupního práva oprávněná.²³⁵

Dále mezi zákonná (InsZ již výslovně nezmníněná) předkupní práva patří:

- předkupní právo **spoluvlastníka nemovité věci** podle § 1124 a 1125 ObčZ, které však od 1. 7. 2020 platí ve velmi omezené podobě. To mj. usnadnilo zpeněžování spoluvlastnických podílů např. v případě garážových a parkovacích stání, sklepů či domů s příjezdovou komunikací v podílovém spoluvlastnictví několika vlastníků;
- předkupní právo **vlastníka stavby nebo pozemku v případech odděleného vlastnictví** stavby a pozemku (§ 3056 ObčZ);
- předkupní právo **stavebníka a vlastníka** pozemku v případě **práva stavby** (§ 1254 ObčZ);

²³³ Viz NOVOTNÝ, Marek. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 128–129. ISBN 978-80-7400-602-9.

²³⁴ Hásová s Moravcem k tomu uvádí, že jde o „přílepek“, přičemž předkupní právo by mělo být z důvodu přehlednosti promítnuto i do zákona o vnitrozemské plavbě, viz HÁSOVÁ, Jiřina, MORAVEC, Tomáš. In: HÁSOVÁ, Jiřina et al. *Insolvenční zákon*, s. 1090.

²³⁵ Právo na převod bytové jednotky nemůže vzniknout dříve, než dojde k zaplacení odměny a náhrady nákladů insolvenčního správce. K tomu srov. např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 11. 4. 2011, č. j. 2 VSPH 91/2011-B-988 (v řízení MSPH 96 INS 714/2009). Ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí byla usnesením Ústavního soudu ze dne 15. 8. 2018, sp. zn. I. ÚS 2263/17 odmítnuta.

- předkupní právo **nájemce pozemku**, na němž se nachází **zahrádková nebo chatová osada** (§ 22 odst. 3 zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě);
- **předkupní právo státu** při prodeji **nezastavěných** pozemků ležících mimo sídelní útvary **na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek** a pozemků souvisejících s jeskyněmi (§ 61 zákona o ochraně přírody a krajiny);
- předkupní právo **státu k národní kulturní památce** (§ 13 zákona o státní památkové péči);
- předkupní **právo obce, kraje anebo státu** k pozemkům a stavbám určeným **pro realizaci veřejně prospěšných staveb** (§ 101 stavebního zákona);
- předkupní právo státu, resp. **Státního pozemkového úřadu, k zemědělským pozemkům a pozemkům tvořící rezervu státních lesů** (§ 15 zákona o Státním pozemkovém úřadu).

Bude-li zákonné předkupní právo svědčit osobě, která není dle § 295 InsZ oprávněna nabývat věci z majetkové podstaty (tj. zejména osobě dlužníkovi blízké a osobě, které s dlužníkem tvoří koncern), **nebude taková osoba moci nemovitou věc pod sankci relativní neplatnosti takového jednání nabýt, i když jí svědčí předkupní právo a insolvenční správce nemá povinnost takové osobě věc nabízet.** Majetek nesmí být na tyto osoby převeden ani tři roky poté, co dojde ke skončení insolvenčního řízení. Insolvenční soud však může pro tyto případy udělit výjimku, jsou-li pro to důvody a navrhne-li to zájemce o koupi.

Jakým postupem se má insolvenční správce řídit, aby dal oprávněným osobám možnost své předkupní právo uplatit, InsZ v těchto případech (na rozdíl od výše uvedeného § 284 odst. 3 a 4 InsZ) nestanoví. Lze tedy předpokládat, že **insolvenční správce by měl postupovat v souladu s obecnou právní úpravou předkupního práva obsaženou v § 2140 až 2149 ObčZ, případně v souladu s úpravou ve zvláštních předpisech, které se ke konkrétnímu předkupnímu právu či způsobu zpeněžení vztahují.**²³⁶

Podle způsobů zpeněžení věci mám za to, že lze postup insolvenčního správce shrnout následovně.

²³⁶ SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 733

4.2.1 Prodej mimo dražbu

V rámci prodeje nemovité věci z volené ruky bude insolvenční správce postupovat v souladu s ObčZ s následujícími odchylkami.

Insolvenční správce může předkupníka informovat o zpeněžení nemovité věci už v průběhu jejího zpeněžení. Ten se pak sám může účastnit výběrového řízení a v něm případně věc rovnou nabýt, tj. neexistuje riziko plynoucí z následného uplatnění předkupního práva. Případně by se mohl (umožňuje-li to zákon) předkupního práva vzdát. Informovat předkupníka jako prvního v pořadí však není povinností, neboť „*vlastník věci stížená předkupním právem není povinen, jakmile se mu nabídne třetí osoba ke koupi, ihned nabídnout předkupníkovi věc ke koupi, nýbrž jest oprávněn ujednatí kupní smlouvu i co do bližších podmínek a pak teprve nabídnouti věc předkupníku ke koupi za týchž podmínek*“.²³⁷ Povinnost exkluzivního jednání s předkupníkem „*by znamenala, že při jistotě zpeněžení v insolvenčním řízení by insolvenční správce vždy jednal jen s předkupníkem a s ostatními zájemci teprve až po neúspěchu jednání s předkupníkem*“.²³⁸ Takovou povinnost však insolvenční správce nemá a je oprávněn předtím, než předkupníka informuje, jednat s ostatními zájemci a případně s nimi uzavřít kupní smlouvu.

U nemovitých věcí by měl potenciální kupec o existenci předkupního práva vědět již z výpisu z katastru nemovitostí, nicméně ne vždy tomu tak z různých důvodů je. I proto je vhodné, aby **insolvenční správce koupěchtivého o existenci předkupního práva informoval, a to ideálně v kupní smlouvě** (která je v případě obecné úpravy ObčZ sjednána s rozvazovací podmínkou § 548 odst. 2 ObčZ).

Pokud jde o podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch koupěchtivého, domnívám se, že insolvenční správce by měl postupovat obezřetně a počkat, až se předkupník písemně vyjádří, a neměl by se spokojit s pouhým neformálním vyjádřením nezájmu o koupi nemovité věci, které předkupník učinil před uzavřením kupní smlouvy s koupěchtivým. Hrozí totiž, že v případě, kdy by si předkupník svůj postoj rozmyslel a došlo by k využití předkupního práva, byla by situace značně komplikovaná s ohledem na nutnost vrácení plnění a rozpor skutečného

²³⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 1929, Rv II 230/29. Převzato z JIRMÁSEK, Tomáš. Předkupní právo k nemovité věci po 1. 1. 2018 – část 2. *Insolvenční zóna 2008: Insolvenční zóna* [online]. 18. 12. 2018 [cit. 2021-01-16]. Dostupné z: <https://www.insolvenznizona.cz/clanky/predkupni-pravo-k-nemovite-veci-po-1-1-2018-cast-2/> (dále citováno jako JIRMÁSEK, Tomáš. Předkupní právo k nemovité věci po 1. 1. 2018 – část 2.).

²³⁸ JIRMÁSEK, Tomáš. Předkupní právo k nemovité věci po 1. 1. 2018 – část 2.

a právního stavu v zápisu v katastru nemovitostí. Na druhou stranu se tím otevírá prostor pro maření zpeněžení nemovité věci předkupníkem, a to tím, že nabídku sice formálně přijme, čímž původní kupní smlouva pozbude účinků, ale už neuhradí kupní cenu.

Povinnost prodávajícího (insolvenčního správce) nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým (§ 2143 ObčZ). Pokud by insolvenční správce učinil nabídku před podpisem kupní smlouvy, nebyla by povinnost učinit nabídku splněna (a bylo by tak nutné učinit nabídku novou). Nabídka musí mít písemnou formu a musí obsahovat stejné podmínky jako uzavřená kupní smlouva (ideální je předložení přímo kopie kupní smlouvy). Je-li předkupníků více, musí být pochopitelně zaslána všem.

Pokud předkupník nabídku do tří měsíců od jejího doručení písemně přijme, je kupní smlouva uzavřena s předkupníkem (dochází k naplnění rozvazovací podmínky původní kupní smlouvy). Pokud by předkupník neuhradil kupní cenu do tří měsíců po nabídce, předkupní právo zaniká.

4.2.2 Veřejná dražba

K tomu, aby se na návrh insolvenčního správce mohla konat dražba předmětu, k němuž se váže zákonné předkupní právo, je správce povinen nejprve písemně vyzvat oprávněnou osobu k využití jejího předkupního práva (§ 17 odst. 5 ZoVD).²³⁹ Při aplikaci ZoVD lze subsidiárně použít úpravu v ObčZ, nestanoví-li ZoVD jinak (§ 65 ZovD).

Insolvenční správce je tedy povinen písemně nabídnout zamýšlený předmět dražby nejprve oprávněné osobě k přednostnímu odkoupení s uvedením všech podmínek prodeje. Měl by oprávněné osobě rovněž sdělit cenu, za kterou může své předkupní právo realizovat (§ 2147 odst. 1 věta první ObčZ). Při zpeněžování veřejnou dražbou platí, že nejnížší možná cena, za kterou může být předmět dražby v dražbě zcizen, je výše nejnížšího podání. Z tohoto důvodu se domnívám, že **insolvenční správce je povinen nabídnout osobě oprávněné z předkupního práva předmět za cenu ve výši zamýšleného nejnížšího**

²³⁹ Osoba oprávněná z předkupního práva je oprávněna účastnit se dané dražby a pokusit se nabýt předmět dražby. Účastní-li se oprávněný z předkupního práva dražby, je třeba jeho účast na dražbě chápat jako konkludentní souhlas s jejím provedením, čímž se současně pro tento případ vzdává svého předkupního práva, srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1205/2011.

podání.²⁴⁰ Tu insolvenční správce stanoví zpravidla na základě znaleckého posudku. Cena nejnižšího podání by však v případě, že oprávněná osoba své předkupní právo nevyužije, neměla být v následné dražbě nižší, než za kterou byl předmět dražby této osobě nabídnut. V opačném případě se domnívám, že by insolvenčním správcem učiněná nabídka nemohla mít zamýšlené účinky, tj. umožnit mu majetek vydražit.²⁴¹

Teprve tehdy, pokud správce řádně vyzval oprávněnou osobu k realizaci předkupního práva a nebylo-li předkupní právo ze strany oprávněné osoby využito, může správce přistoupit ke zpeněžení dané věci v dražbě.

Bude-li však dražba provedena, aniž by byla osoba oprávněná z předkupního práva ve smyslu ustanovení § 17 odst. 5 ZovD písemně vyzvána insolvenčním správcem k využití jejího předkupního práva (nebo v případě, kdy bude cena nejnižšího podání změněna), **může se tato osoba domáhat určení neplatnosti takové dražby** (§ 24 odst. 3).²⁴² Musí tak však učinit v prekluzivní lhůtě tří měsíců ode dne konání dražby, jinak předkupní právo zaniká.

4.2.3 Dražba soudním exekutorem a výkonem rozhodnutí

V případě dražby provedené soudním exekutorem či výkonem rozhodnutí dle OSŘ vyplývá konkrétní postup z § 335 a násl. OSŘ, který **ponechává aktivitu při realizaci předkupního práva na osobě z něj oprávněné, která se musí přihlásit do dražby**. Na rozdíl od ZoVD tak mohou osoby, které mají k věci předkupní právo, toto právo uplatnit pouze jako dražitelé v dražbě (§ 336b odst. 4 písm. d) OSŘ). Pokud tak neučiní, nemohou se následně domáhat neplatnosti dražby (předkupní právo bylo pro daný případ vyčerpáno).

Z tohoto důvodu jsou osoby s předkupním právem adresáty dražební vyhlášky (§336c odst. 1 písm. a) OSŘ), přičemž dražební vyhláška obsahuje upozornění a podmínky pro uplatnění jejich práva (§ 336b odst. 4 písm. d) OSŘ). Tím však nemůže být dotčena povinnost insolvenčního správce vyzvat k uplatnění předkupního práva osoby, kterým svědčí předkupní právo dle § 284 odst. 3 a 4 InsZ (viz výše). Domnívám se, že insolvenční správce by měl

²⁴⁰ Ta je podstatnou náležitostí smlouvy o provedení dražby (viz § 19 odst. 2 ZoVD), z čehož v návaznosti na již řečené vyplývá, že při jejím stanovení je správce vázán stanoviskem věřitelského výboru, popř. zajištěného věřitele. Shodně RAKOVSKÝ, Adam; LÍZNEROVÁ, Jana. In: RAKOVSKÝ, Adam. Zákon o veřejných dražbách, s. 193–194.

²⁴¹ RAKOVSKÝ, Adam; LÍZNEROVÁ, Jana. In: RAKOVSKÝ, Adam. Zákon o veřejných dražbách, s. 193–194.

²⁴² Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2018, sp. zn. 21 Cdo 487/2018.

exekutora na všechny osoby, o nichž je mu známo (resp. by být známo mělo), že mají k nemovité věci předkupní právo, upozornit. V opačném případě mám za to, že bude odpovídat opomenutému předkupníkovi za škodu tím způsobenou.

4.3 Zánik práv a účinků zpeněžením nemovité věci

Podle § 283 odst. 5 InsZ nepřecházejí zpeněžením majetkové podstaty na nabyvatele závazky vážnoucí na věci, není-li stanoveno jinak.²⁴³ Je totiž nežádoucí, aby investoři, kteří uvažují o koupi majetku insolventního dlužníka, byly vystaveni riziku postihu dlužníkových věřitelů. Důvod je evidentní: riziko odpovědnosti za dlužníkovy dluhy celý prodejní proces výrazně ztěžuje, ale především snižuje i kupní cenu majetkové podstaty a tím i reálné uspokojení dlužníkových věřitelů.²⁴⁴

V první řadě jde o **účinky rozhodnutí v souvislosti s výkonem rozhodnutí a exekuce**, kterými byla věc dříve postížena. Pokud je zpeněžen majetek, ohledně kterého byl nařízen výkon rozhodnutí nebo exekuce, převezme nabyvatel předmět zpeněžení ve stavu, jako by výkon rozhodnutí (exekuce) nebyl nařízen. Obdobně tak platí pro účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů.

Se zpeněžením majetkové podstaty je spojen rovněž **zánik ostatních závad, včetně závad zapsaných v katastru nemovitostí**. Závadami, které takto zaniknou, jsou:

- zajištění dle § 2 písm. g) InsZ, tedy zejména zástavní právo (bez ohledu na to, zda věřitel podal přihlášku do insolvenčního řízení či na to, zda byl z výtěžku zpeněžení zcela uspokojen);
- podzástavní právo;
- budoucí zástavní právo (§ 1341 a § 1371 odst. 2 ObčZ);
- zákaz zcizení a zatížení (§ 1761 ObčZ);
- právo zpětné koupě;
- výhrady zpětného prodeje (§ 2139 ObčZ);

²⁴³ Jde tak o zásadně odlišnou úpravu od obecného pravidla dle § 1106 a 11077 ObčZ, před jejichž účinky § 283 odst. 5 InsZ kupujícího chrání.

²⁴⁴ RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 440

- výhrady lepšího kupce (§ 2128 ObčZ);
- ujednání o koupi na zkoušku (§ 2150 až 2151 ObčZ);
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku (§ 2897 ObčZ).

Za účelem výmazu omezení vlastnického práva ke zpeněžené nemovitosti z katastru nemovití je insolvenční správce povinen vydat nabyvateli potvrzení o jejich zániku (§ 167 odst. 5 a § 300 InsZ). Toto potvrzení by mělo splňovat předpoklady dle § 17 KatZ, neboť jej nabyvatel dokládá příslušnému katastrálnímu úřadu. Na rozdíl od řízení, v němž dochází ke vkladu vlastnického práva nabyvatele (a v němž vystupuje insolvenční správce jako osoba jednající za dlužníka), nebude v řízení o výmazu závad na nemovité věci jeho účastníkem insolvenční správce (účastníky jsou pouze nový nabyvatel nemovité věci a osoby, v jejichž prospěch je zajištění či jiné věcné právo k nemovité věci zřízeno).

InsZ neupravuje otázku, kdo výmaz závad z katastru nemovitostí zajistí. Bude tedy na dohodě mezi nabyvatelem a insolvenčním správcem, aby tuto povinnost určila. Lze přitom doporučit, aby se tato dohoda nacházela už v kupní smlouvě.

Zpeněžením zaniká také **předkupní právo** nájemce bytu, kterým je fyzická osoba, k jednotce zahrnuté do majetkové podstaty při jejím prvním převodu (§ 1187 ObčZ), nepřijme-li nabídku insolvenčního správce do tří měsíců ode dne jejího doručení. Předkupní právo není možné využít při převodech následujících po prvním převodu. Za stejných podmínek zaniká i právo nájemce na převedení jednotky dle § 1188 ObčZ.

K zániku jiných zákonných předkupních práv dochází pak toliko pouze ve zvláštních zákonech předvídaných případech. V tomto ohledu je podle mého názoru nutno rozlišovat mezi zánikem nároku osoby oprávněné z předkupního práva plynoucího z konkrétního převodu věci zatížené zákonným předkupním právem (tzv. vyčerpání předkupního práva pro konkrétní případ) a zánikem předkupního práva jako takového. Například zákonné předkupní právo vlastníka stavby či pozemku dle § 3056 ObčZ tak zpeněžením nezaniká jednou provždy a nabyvatel (stavby či pozemku) jím bude při dalším převodu i nadále vázán.

Právní důsledky zpeněžení platí i pro prodej dlužníkovra závodu či jeho části (jakož i pro zpeněžení celé majetkové podstaty dle § 291 InsZ), tj. dlužníkuv závod či jeho část se v rámci

insolvenčního řízení převádí zásadně bez dluhů.²⁴⁵ Platí však, že zpeněžením dlužníkovu podniku jedinou smlouvou přecházejí na nabyvatele všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje, včetně práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům dlužníkovu podniku, s výjimkou pohledávek proti dlužníku vzniklých do účinnosti smlouvy (§ 291 odst. 1 InsZ). Jedná se tak o zvláštní vyjádření obecného pravidla § 283 odst. 5 InsZ. Na kupujícího tedy přechází pouze trvalí závazky z probíhajících smluv, které s provozem závodu souvisejí (nikoli dosavadní dluhy dlužníka vzniklé do dne nabytí účinnosti smlouvy o prodeji závodu). Opačný závěr by nebyl vzhledem k zájmu na pokračování provozu závodu žádoucí. InsZ rovněž vylučuje obecnou úpravu § 2177 odst. 1 ObčZ, v jejímž rámci je věřitel prodávajícího chráněn institutem ručení a rovněž zapovídá právo věřitele prodávajícího závodu (dlužníka) dovolat se neúčinnosti takového prodeje (§ 2181 ObčZ).²⁴⁶

Výjimku z výše uvedeného obecného pravidla tvoří do jisté míry **služebnosti a reálná břemena**, neboť ta zpeněžením nezanikají a přecházejí na nového nabyvatele, nestanoví-li zvláštní předpis jinak.²⁴⁷ To neplatí, pokud věcná břemena vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení (§ 248 odst. 3 InsZ) nebo na základě rozhodnutí insolvenčního soudu vydaného na základě odpůrcí žaloby insolvenčního správce. Jednoduchým příkladem takového věcného břemene může být věcné břemeno doživotního a bezplatného užívání nemovitostí, které je zřízeno bez přiměřeného protiplnění (např. povinnosti platit za užívání nájem).

Nájemní či pachtovní smlouvy zřejmě nezanikají, a to zejména s ohledem na to, že insolvenční správce má právo tyto smlouvy v průběhu insolvenčního řízení jednoduše ukončit (§ 256 InsZ).²⁴⁸ Má-li tedy za to že trvání těchto smluv není pro další průběh insolvenčního řízení účelné (zejména proto, že je třeba uvolnit majetek dlužníka za účelem jeho zpeněžení), měl by k ukončení těchto smluv přistoupit již v průběhu insolvenčního řízení. Někdy však může existence nájemního vztahu naopak prodejní cenu nemovité věci zvýšit. Bude tak tomu

²⁴⁵ V režimu ObčZ nabývá kupující koupí závodu vše, co k němu jako k celku náleží. Na nabyvatele tak v rámci ObčZ přecházejí také veškeré dluhy (jejichž existenci musel nabyvatel alespoň rozumně předpokládat) – viz § 2175 ObčZ.

²⁴⁶ Vyloučení uvedeného pravidla se jeví jako zcela logické, neboť v případě insolvenčního prodeje budeme těžko hledat situaci, kdy by se stav dobytosti pohledávek věřitele oproti stávajícímu stavu ještě zhoršil RICHTER, Tomáš. Insolvenční právo, s. 445.

²⁴⁷ Tak tomu bude např. v případě zániku věcného břemene dle § 1299 odst. 1 ObčZ či § 336a odst. 4 OSŘ.

²⁴⁸ NOVOPACKÝ, Lukáš; SPRINZ, Petr. In: SPRINZ, Petr. Insolvenční zákon: komentář, s. 735.

například v situaci, kdy je nájemce spolehlivým a bezproblémovým plátcem nájemného a investor se tak nemusí zatěžovat hledáním nájemce nového.

Pokud dojde ke zpeněžení nemovité věci, v níž dlužník (i se svojí rodinou) bydlí, **je dlužník povinen tyto nemovité věci vyklidit, neboť dále nemá titul, který by jej k užívání nemovité věci opravňoval.** Neučiní-li tak v přiměřené lhůtě dobrovolně, může se nabyvatel nemovitosti (nikoli tedy již insolvenční správce, což lze kvitovat, neboť takovýto spor by nadále zatěžoval insolvenční řízení) domáhat vyklizení nemovité věci prostřednictvím žaloby na vyklizení u okresního soudu podle místa, kde se nemovitost nachází (§ 88 písm. b) OSŘ).²⁴⁹ **Do doby zpeněžení nemovité věci má však dlužník právo nemovitosti k bydlení svému a své rodiny užívat, i pokud by užívání nemovitostí dlužníkem a jeho rodinou ztěžovalo realizaci a potenciálně snižovalo možný výtěžek z jejich přímého prodeje.** *„Samotný přechod dispozičního oprávnění s věcí náležející do majetkové podstaty na insolvenčního správce nezakazuje bez dalšího možnost jejího užívání vlastníkem (není-li zde kupříkladu obava ze zničení či znehodnocení věci), když ostatně ke zpeněžení věci nemusí nakonec z různých důvodů ani dojít (např. při vynětí majetku pro neprodejnost vzhledem ke stavu věci apod.). Sama skutečnost, že dlužník není flexibilní dle představ správce, není dostatečně významnou skutečností, jež by zakládala nutnost takto razantní mezitímní úpravy poměrů. Kromě toho lze nezbytnou součinnost při zajištění majetkové podstaty vynutit či nahradit i jinými procesními instituty.“*²⁵⁰

Je otázkou, zdali v případě, kdy k prodeji dlužníkovy obydlí dojde prostřednictvím dražby provedené podle (přiměřeného použití) OSŘ, je možné využít usnesení o přiklepu jako exekuční titul k vyklizení vydražené nemovité věci (jak stanoví § 336l odst. 7 OSŘ).

Domnívám se, že na danou otázku je třeba odpovědět negativně. Právní úprava týkající se výkonu rozhodnutí nebo exekuce se v insolvenčním řízení použije přiměřeně jen tehdy, jestliže na ni InsZ výslovně odkazuje (§ 7 InsZ), přičemž InsZ obsahuje vlastní speciální úpravu pro případ vyklizení nemovité věci a jakýkoli odkaz na možnost aplikace jiného právního předpisu v daném případě neuvádí.

²⁴⁹ InsZ sice stanoví, že při vyklizení bytu náleží dlužníku bytová náhrada jako při výpovědi nájmu bytu nájemci pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu. ObčZ však již bytovou náhradu neupravuje a dané ustanovení je tak nutno považovat za obsoletní (srov. § 3029 ObčZ, či rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15. 10. 2019 sp. zn. 26 Co 214/2019).

²⁵⁰ Usnesení Vrchního soudu ze dne 29. 10. 2014 sp. zn. 3 VSPH 1466/2014-B-39 (v řízení KSPH 60 INS 18689/2013).

Cena nemovité věci, kterou je vydražitel ochoten nabídnout, přitom bude v takovém případě zpravidla nižší, neboť pro vydražitele je tato cesta spojena s mnohem vyššími transakčními náklady a delší časovou prodlevou, než se bude moci ujmout držby nemovité věci.

4.4 Dílčí závěry

Majetkovou podstatu lze zpeněžit výlučně způsoby uvedenými v InsZ.

Nejčastěji využívaným způsobem zpeněžení (nejen) nemovité věci je zpeněžení ve veřejné dražbě dle ZoVD. Dražebník je povinen zajistit, aby byl odhad ceny nemovité věci zjištěn znaleckým posudkem, který nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Vlastnické právo k vydražené nemovité věci se nabývá příklepem licitátora a jde o přechod práva vyplývající přímo z právního předpisu, a to za podmínky zaplacení ceny dosažené vydražením. Příslušný katastrální úřad obdrží potvrzení o nabytí vlastnictví přímo od dražebníka.

Naopak v praxi téměř nevyužívaným způsobem zpeněžení je zpeněžení výkonem rozhodnutí podle OSŘ. Stejně jako v případě zpeněžení nemovité věci veřejnou dražbou i zde platí, že cena nemovité věci se vždy určí znaleckým posudkem, Na rozdíl do ZoVD je však možné od znaleckého ocenění za určitých podmínek upustit. Vlastnické právo k nemovité věci nabývá vydražitel usnesením o příklepu za předpokladu uhrazení jím učiněného nejvyššího podání. Příslušný katastrální úřad obdrží potvrzení o nabytí vlastnictví přímo od soudu.

Nejflexibilnějším způsobem zpeněžení majetku je jeho zpeněžení mimo dražbu, tzv. prodejem z volné ruky. Využit služeb zprostředkovatele (realitní kanceláře), inzerenta či jiných odborníků na prodej nemovitých či jiných věcí může insolvenční správce pouze v odůvodněných případech a pouze s (předchozím) souhlasem insolvenčního soudu a věřitelského výboru (případně zajištěného věřitele). Praxe pak ukázala, že financovat zpeněžovanou nemovitost prostřednictvím hypotečního úvěru není pro některé banky problém, byť standardní hypotéka není s InsZ kompatibilní.

Od 1. 7. 2017 je rovněž možné zpeněžit majetek v dražbě provedené soudním exekutorem dle EŘ, resp. s přiměřeným použitím OSŘ. Cena nemovité věci se vždy stanoví znaleckým posudkem, který zohlední i práva a závady vážnoucí na dražené nemovité věc. Může být využit i znalecký posudek z předchozích fází insolvenčního řízení. Pokud by dlužník odmítal svou nemovitost zpřístupnit za účelem prohlídek případnými zájemci o její koupi, může insolvenční

soud prohlídku nařídit a dlužník je povinen ji následně strpět. Příslušný katastrální úřad obdrží potvrzení o nabytí vlastnictví přímo od exekutora.

Nemovitou věc lze zpeněžit rovněž jako součást závodu dlužníka. Vlastnické právo k nemovité věci, jež je součástí závodu, nabývá kupující společně s nabytím vlastnického práva k samotnému závodu jako celku.

Pokud by v mezidobí mezi nabytím vlastnického práva na základě příklepu (dražebníka, soudu či exekutora) a jeho deklaratorním zápisem do katastru nemovitostí dlužník nemovitou věc převedl na třetí osobu, nebude vzhledem k zápisu poznámek v katastru nemovitostí nabyvatel disponovat dobrou vírou jako základním předpokladem pro takové nabytí vlastnického práva.

Nemovitá věc sloužící k zajištění je zpeněžována podle pokynů zajištěného věřitele. Bude-li kupní smlouva uzavřena v rozporu s těmito pokyny, nemělo by to vést k nemožnosti provedení vkladu do katastru nemovitostí, ale pouze k odpovědnosti insolvenčního správce.

Insolvenční správce je při prodeji majetku vázán (pouze) zákonnými předkupními právy. Postupuje při tom dle obecné právní úpravy v ObčZ, příp. v souladu s úpravou ve zvláštních předpisech, které se ke konkrétnímu předkupnímu právu či způsobu zpeněžení vztahují.

Zpeněžením majetkové podstaty nepřecházejí na nabyvatele závazky váznoucí na věci, a to včetně závad zapsaných v katastru nemovitostí. Určitou výjimkou jsou věcná břemena a nájemní či pachtovní práva nebo některá zákonná předkupní práva, u nichž dochází pouze toliko k vyčerpání předkupního práva pro konkrétní případ.

Pokud dojde ke zpeněžení nemovité věci, v níž dlužník (a to i se svojí rodinou) bydlí, je dlužník **povinen tuto nemovitost vyklidit**, přičemž usnesení o příklepu nemůže nabyvatel použít jako exekuční titul k vyklizení vydražené nemovité věci. Do doby zpeněžení nemovité věci má však dlužník právo nemovitosti k bydlení svému a své rodiny užívat, i pokud by užívání nemovitostí dlužníkem a jeho rodinou ztěžovalo realizaci a potenciálně snižovalo možný výtěžek z jejich přímého prodeje.

5 ZÁVĚR

Výsledky předkládané rigorózní práce lze nejlépe prezentovat následujícím shrnutím. Níže uvedené závěry je však nutné chápat v souvislostech výše uvedeného výkladu.

Pojem nemovitá věc je třeba v rámci InsZ definovat dle ObčZ.²⁵¹

Věřiteli, jehož pohledávka je zajištěna **zástavním právem, omezením převodu nemovitosti** nebo **zajišťovacím převodem práva** zřízených k nemovité věci, náleží v insolvenčním řízení privilegované postavení zajištěného věřitele.²⁵²

- **věřiteli však nevznikne právo na uspokojení ze zajištění, bude-li vklad** zástavního práva, zajišťovacího převodu práva nebo zákazu zcizení a zatížení k nemovitosti do katastru nemovitostí **povolen** (byť s účinky ke dni podání návrhu na vklad, jenž může předcházet okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení) **až poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení;**
- výše uvedené **platí obdobně pro případ, pokud by chtěl věřitel své právo na uspokojení ze zajištění uplatnit před zahájením insolvenčního řízení.** U zajišťovacího převodu práva však postačuje, pokud dlužník před nastoupením účinků zahájení insolvenčního řízení porušil svou platební povinnost, neboť věřitel bude v takovém okamžiku uspokojen dáním namísto splněním.

Nemovitost ve vlastnictví upadnuvšího dlužníka bude součástí majetkové podstaty, nacházela-li se v rozhodnou dobu v jeho vlastnictví. Do majetkové podstaty patří i nemovitá věc, kterou dlužník v rozhodné době²⁵³ před zahájením insolvenčního řízení bezplatně či za nepřiměřeně nízkou cenu převedl na třetí osobu, nebo ji neodůvodněně zatížil (typicky darování nemovité věci, její bezúplatné zatížení či zcizení za nepřiměřeně nízkou cenu). Za kvalifikovanou

²⁵¹ Za nemovité věci je tedy třeba považovat pozemky, jakož i věcná práva k nim, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, stavby, na které nelze vztáhnout přechodná ustanovení ObčZ, věci, o kterých zákon (včetně ObčZ) stanoví, že nejsou součástí pozemku a nelze-li takové věci přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, právo stavby, jednotky a dočasné stavby a inženýrské sítě, nelze-li je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty.

²⁵² O zařazení omezení převodu nemovitosti mezi zajišťovací instituty však lze mít vzhledem k funkci ostatních zajišťovacích nástrojů jisté pochybnosti. Tím spíše, pokud InsZ s jinými, byť kvazizajišťovacími instrumenty (např. výhradou vlastnického práva) v rozporu s jejich zajišťovací funkcí nepočítá. Jejich zařazení mezi zajišťovací instituty ve smyslu § 2 InsZ by v rámci úvah *de lege ferenda* stálo za zvážení.

²⁵³ Rozhodné období, ve kterém lze jednání dlužníka pro neúčinnost napadnout, se odvíjí ode dne, kdy byl do katastru nemovitostí proveden vklad věcného práva, kterému hodlá insolvenční správce jako neúčinnému odporovat.

nepriměřenost je dle doktrinálních závěrů možné považovat rozdíl ve výši cca 30 až 35 % oproti ceně obvyklé (byť v konkrétním případě může i tento rozdíl obstát jako přiměřený).

Za účelem stanovení hodnoty majetku sepsaného do majetkové podstaty může insolvenční správce využít služeb znalce. U nemovité věci, která je zpravidla bez ingerence odborníka obtížně ocenitelná, lze doporučit znalecké ocenění téměř vždy. Zásadně by však mělo platit **pravidlo účelnosti znaleckého ocenění** (§ 219 odst. 3 InsZ), **a to i při obligatorním ocenění nemovité věci v případě řešení dlužníkovra úpadku oddlužením**. Pokud by ocenění nemovité věci znalcem nepřineslo do majetkové podstaty vyšší částku, nežli je samotný náklad na vypracování znaleckého posudku, bude insolvenční správce postupovat v souladu s InsZ, pokud ocenění nemovité věci provede sám, nikoli prostřednictvím znalce.

Pro správu majetku v majetkové podstatě (nemovité věci nevyjímaje), lze tam, kde to povaha věci připouští, subsidiárně použít ustanovení ObčZ o správě cizího majetku. Uplatnitelné je tak např. § 1324 odst. 2 ObčZ pro pojištění majetku v majetkové podstatě, z něhož vyplývá, že insolvenční správce nemá bez dalšího povinnost spravovaný majetek pojistit a je na něm, aby na základě kritérií v § 1423 odst. 2 ObčZ posoudil, zda je na místě pojištění sjednat. **Omezujícím faktorem je ekonomická smysluplnost pojištění a posouzení, zda se v majetkové podstatě nacházejí prostředky, z nichž bude možné pojištění hradit.**

Daňové povinnosti vztahující se k majetku v majetkové podstatě plní osoba s dispozičním oprávněním. **V případě zajištěné nemovité věci tak činí bez ohledu na to, zda zajištěný věřitel s placením daně z nemovitých věcí souhlasí.** Náklady na její hrazení však musí být vynaloženy účelně.

Nakládání s nemovitou věcí v rámci jednotlivých způsobů řešení úpadku lze pak shrnout následovně:

- V rámci oddlužení zpeněžením majetkové podstaty náleží iniciativa ke zpeněžení zajištěného majetku (ve většině případů nemovité věci) insolvenčnímu správci. **Bude-li zřejmé, že výtěžek zpeněžení zajištěného majetku bude sloužit i k uspokojení nezajištěných věřitelů, a to i jen částečně, přičemž k jejich plnému uspokojení nebude postačovat jiný dlužníkův majetek, insolvenční správce předmět zajištění bez dalšího zpeněží bez ohledu na přání zajištěného věřitele.** To však nevylučuje jeho právo udílet insolvenčnímu správci pokyny ke způsobu zpeněžení. Naopak při oddlužení plněním

splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty závisí zpeněžení zajištěného majetku výlučně na zajištěném věřiteli.

De lege ferenda je však vhodné se zabývat tím, zda právo zajištěného věřitele rozhodnout o tom, zda zajištěný majetek bude, či nebude zpeněžen, neomezit stejně, jako je tomu při oddlužení zpeněžením majetkové podstaty. V opačném případě může insolvenční správce čelit spekulativnímu jednání ze strany dlužníka spočívajícím v účelovém zřizování zajištění.

- **Při oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nepodléhá zpeněžení majetek získaný darem či dědictvím** (tj. velmi často právě nemovitost).

De lege ferenda by stálo za zvážení, zda vzhledem ke změně koncepce oddlužení neučinit předmětem zpeněžení i tyto hodnoty tak, jako je tomu v rámci oddlužením plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.

- Oproti oddlužení zpeněžením majetkové podstaty se v případě oddlužením plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty prosadí ochrana přiměřeného obydlí dlužníka. InsZ vymezený pojem obydlí se s pojmem nemovitá věc překrývá jen částečně, neboť obydlím jsou i věci movité. **Obydlím je i družstevní podíl, je-li s ním spojeno právo na nájem družstevního bytu, který slouží jako dlužníkovu obydlí.**

De lege ferenda by k právní jistotě všech účastníků insolvenčního řízení přispělo, pokud by byl pojem obydlí, případně i způsob výpočtu jeho (chráněné) hodnoty, zakotven přímo v InsZ, či v podzákoněm právním předpise, který však bude vydán subjektem a ve formě, kterou InsZ předpokládá.

- **Převyšuje-li obvyklá cena obydlí hodnotu zjištěnou podle nařízení o ochraně obydlí, navrhne insolvenční správce jeho zpeněžení.**²⁵⁴ Jedná-li se o obydlí, které dlužník před insolvenčním správcem zatajil, bude povinen jeho zpeněžení strpět bez ohledu na jeho hodnotu. **Celý výtěžek zpeněžení dlužníkovu obydlí bude použit ve prospěch nezajištěných věřitelů** (a dlužníkovi tedy vydán nebude).

²⁵⁴ Insolvenční správce tak porovnává dvě částky: obvyklou cenu obydlí ke dni rozhodnutí o úpadku zjištěnou znalcem (v případě nemovitých věcí) a hodnotu vypočtenou podle výše uvedeného postupu podle pravidel stanovených v nařízení o ochraně obydlí.

- **Je-li obydlí předmětem zajištění, ochrany před zpeněžením nepoživá.** To otevírá prostor k možnému obcházení zpeněžení účelovým zřizováním zajištění. Tomuto riziku lze čelit prostřednictvím odpůrcí žaloby insolvenčního správce či dovozením nepoctivého záměru dlužníka. Je však i na věřitelích, aby jako způsob oddlužení zvolili zpeněžení majetkové podstaty, při němž se ochrana dlužníka obydlí neuplatní.

De lege ferenda je vhodné upravit, jak postupovat v případě společného oddlužení manželů, kteří dlouhodobě žijí každý v jiné nemovitosti, nebo jak určit hodnotu obydlí dlužníka v případě, kdy dlužníkovi náleží pouze spoluvlastnický podíl.

Lze proto uzavřít, že nemovitá věc bude v rámci konkursu zpeněžena vždy, v rámci oddlužení rovněž, avšak s výjimkou (v případě oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty) dlužníka přiměřeného obydlí a nemovité věci sloužící zajištění.

Majetkovou podstatu (a tedy i nemovitou věc v ní) lze zpeněžit výlučně způsoby uvedenými v InsZ.

Nejflexibilnějším způsobem pro prodej nemovitých věcí představuje jejich prodej mimo dražbu. **Využití služeb zprostředkovatele, inzerenta nebo jiných odborníků na prodej nemovitých či jiných věcí však může insolvenční správce pouze v odůvodněných případech a pouze s (předchozím) souhlasem insolvenčního soudu a věřitelského výboru.** Případná nevýhodnost prodeje pak nemůže mít vliv na posouzení platnosti kupní smlouvy, byť může založit odpovědnost insolvenčního správce dle § 37 InsZ.

Při zpeněžení nemovité věci v rámci veřejné dražby dle ZoVD, dražby dle OSŘ jakož i dražby dle EŘ je zápis vlastnického práva nabyvatele nemovité věci do katastru nemovitostí pouze deklaratorní. Riziko, že do doby zápisu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí dojde k nabytí vlastnického práva dobrověrnou třetí osobou, je však značně oslabeno, neboť nabyvatel nebude disponovat dobrou vírou, jakožto základním předpokladem pro takové nabytí vlastnického práva.

Nemovitá věc sloužící k zajištění je zpeněžována dle pokynů zajištěného věřitele. Bude-li kupní smlouva uzavřena v rozporu s těmito pokyny (typicky za nižší cenu), neměla by tato skutečnost představovat překážku pro zápis vlastnického práva nabyvatele do katastru

nemovitostí. To však nezbavuje insolvenčního správce odpovědnosti za případně způsobenou škodu.

Insolvenční správce je při prodeji majetku vázán zákonnými předkupními právy. Postupuje přitom dle obecné právní úpravy v ObčZ a případně v souladu s úpravou ve zvláštních předpisech, které se ke konkrétnímu předkupnímu právu či způsobu zpeněžení vztahují.

Zpeněžením majetkové podstaty nepřecházejí na nabyvatele závazky váznoucí na věci, a to včetně závad zapsaných v katastru nemovitostí. Určitou výjimkou jsou věcná břemena a nájemní či pachtovní práva, jakož i některá zákonná předkupní práva, u nichž zpeněžením dochází pouze k vyčerpání předkupního práva pro konkrétní případ.

Pokud dojde ke zpeněžení nemovité věci, v níž dlužník (a to i se svojí rodinou) bydlí, je dlužník **povinen tuto nemovitost vyklidit. Usnesení o příklepu nemůže nabyvatel použít jako exekuční titul k vyklizení vydražené nemovité věci.** Do doby zpeněžení nemovité věci má dlužník právo nemovitosti k bydlení svému a své rodiny užívat, i pokud by užívání nemovitostí dlužníkem a jeho rodinou ztěžovalo realizaci a potencionálně snižovalo možný výtěžek z jejich přímého prodeje.

Lze uzavřít, že výše uvedené závěry určují nejen pravidla, podle kterých je třeba se při nakládání s nemovitou věcí v průběhu insolvenčního řízení řídit, ale také to, zda a případně za jakých podmínek bude nemovitá věc v insolvenčním řízení zpeněžena. Pro věřitele pak stanoví, v jaké výši a případně jakým způsobem mohou být z výtěžku nemovité věci uspokojeni. S tím souvisejí i změny zavedené oddlužovací novelou, které však zejména v souvislosti s nemovitými věcmi vzbuzují některé otázky, jež je vhodné s ohledem na očekávanou zvyšující se využitelnost těchto pravidel v praxi *pro futuro* podrobit hlubší odborné diskusi.

SEZNAM ZKRATEK

ObčZ	– zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Občanský zákoník 1964	– zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
InsZ	– zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)
ZKV	– zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání
ZOK	– zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
EŘ	– zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)
ZoVD	– zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách
ZOK	– zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
KatZ	– zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
KatV	– vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
TrZ	– zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
Oddlužovací novela	– zákon č. 31/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), a další zákony
Revizní novela	– zákon č. 294/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení
Nářízení o ochraně obydlí	– nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení
Vyhláška o odměně insolvenčního správce	– vyhláška č. 313/2007 Sb., o odměně insolvenčního správce, o náhradách jeho hotových výdajů, o odměně členů a náhradníků věřitelského výboru a o náhradách jejich nutných výdajů
Vyhláška o náležitostech podání a formulářů elektronických podání v insolvenčním řízení	– vyhláška č. 191/2017 Sb. o náležitostech podání a formulářů elektronických podání v insolvenčním řízení
Vyhláška o materiálním vybavení a standardech výkonu funkce insolvenčního správce	– vyhláška č. 121/2019 Sb., o materiálním vybavení a standardech výkonu funkce insolvenčního správce
Stavební zákon	– zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě	– zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
Horní zákon	– zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
Zákon o ochraně přírody a krajiny	– zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
Zákon o státní památkové péči	– zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Zákon o SPÚ – zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon o vnitrozemské plavbě – zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Monografie a komentáře

- [1] HÁSOVÁ, Jiřina et al. *Insolvenční zákon*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. 1824 s. ISBN 978-80-7400-691-3.
- [2] HULMÁK, Milan et al. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. Praha: C. H. Beck, 2015. 1344 s. ISBN 978-80-7400-535-0.
- [3] KOZÁK, Jan et. al. *Insolvenční zákon: komentář*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. 1792 s. ISBN 978-80-7598-578-1
- [4] LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Praha: C. H. Beck, 2015. 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
- [5] MARŠÍKOVÁ, Jolana. *Insolvenční zákon: ve znění zákona č. 64/2017 Sb. s poznámkami, judikaturou, nařízením Evropského parlamentu a Rady 2015/848 a prováděcími předpisy*. 3. vydání. Praha: Leges, 2018, 1208 s. ISBN 978-80-7502-257-8.
- [6] MELZER, Filip et al. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013. 720 s. ISBN 978-80-7502-003-1.
- [7] NOVOTNÝ, Marek. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. 416 s. ISBN 978-80-7400-602-9.
- [8] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Praha: C. H. Beck, 2013. 1280 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- [9] SPRINZ, Petr et al. *Insolvenční zákon: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-753-8.
- [10] SVOBODA, Karel et al. *Občanský soudní řád: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. 1632 s. ISBN 978-80-7400-673-9.
- [11] RAKOVSKÝ, Adam; LÍZNEROVÁ, Jana; HAŠČÁK, Josef. *Zákon o veřejných dražbách*. Praha: C. H. Beck, 2018. 600 s. ISBN ISBN978-80-7400-712-5.
- [12] RICHTER, Tomáš. *Insolvenční právo*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. 624 s. ISBN 978-80-7552-444-7.
- [13] RICHTER, Ondřej. *Věřitelé a uplatňování pohledávek v insolvenčním řízení: komentář: § 165–204*. Praha: C. H. Beck, 2014, 307 s. ISBN 978-80-7400-549-7.

Články

- [1] GRULICH, Tomáš. Lze-li přenechat individuálně určenou věc úhrn(k)em? *Právní rozhledy*. 2018, č. 19, s. 671–674. ISSN 1210-6410. Dostupné také z: <https://www.beck-online.cz/>.
- [2] JIRMÁSEK, Tomáš. Spory o rozsah majetkové podstaty. *Právní rozhledy*. 2019, č. 19, s. 655–662. ISSN 1210-6410. Dostupné také z: <https://www.beck-online.cz/>.

- [3] LOKAJÍČEK, Jan. K šíři aplikovatelnosti institutu správy cizího majetku. *Právní rozhledy*. 2019, č. 18, s. 637–640. ISSN 1210-6410. Dostupné také z: <https://www.beck-online.cz/>.
- [4] NOVOTNÁ, Monika. Meze právní ochrany zástavního věřitele po zahájení insolvenčního řízení. *Bulletin advokacie*. 2020, č. 10, s. 36–42. ISSN 1210-634.
- [5] RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo. *Obchodněprávní revue*. 2013, č. 9, s. 241–250. ISSN 1803-6554. Dostupné také z: <https://www.beck-online.cz/>.
- [6] RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku –základní otázky a obecná úprava. *Obchodněprávní revue*. 2013, č. 7–8, s. 193-203. ISSN 1803-6554. Dostupné také z: <https://www.beck-online.cz/>
- [7] SPRINZ, Petr. Odporovatelnost právních jednání bez přiměřeného protiplnění aneb rizika ex post úsudku o výši protiplnění. *Obchodněprávní revue*. 2020, č. 1, s. 20–26. ISSN 1803-6554. Dostupné také z: <https://www.beck-online.cz/>
- [8] SPRINZ, Petr. Palebná síla automatického moratoria v insolvenčním řízení – obecné poznámky a zákaz mimoinsolvenčního uplatnění pohledávek. *Právní rozhledy*. 2019, č. 2, s. 39–46. ISSN 1210-6410. Dostupné také z: <https://www.beck-online.cz/>.
- [9] SPRINZ, Petr. Palebná síla automatického moratoria v insolvenčním řízení – zákaz uplatnění a nabytí práva na uspokojení ze zajištění. *Právní rozhledy*. 2019, č. 4, s. 115–122. ISSN 1210-6410. Dostupné také z: <https://www.beck-online.cz/>.

Použitá judikatura

Ústavní soud

- [1] Usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. IV. ÚS 675/20.
- [2] Usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 3. 2019, sp. zn. ÚS 988/18.
- [3] Usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 8. 2018, sp. zn. I. ÚS 2263/17.
- [4] Usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 9. 2017, sp. zn. I. ÚS 2380/17.
- [5] Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 2. 2017, sp. zn. III. ÚS 405/17.
- [6] Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 9. 2012, sp. zn. II. ÚS 779/12.
- [7] Usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 8. 2010, sp. zn. III. ÚS 2033/10.
- [8] Usnesení Ústavního soudu ze dne 22. 12. 2009, sp. zn. III.ÚS 3066/09.

Nejvyšší soud

- [1] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 29 ICdo 108/2018.
- [2] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, č. j. 29 NSČR 94/2018-B-94.

- [3] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, č. j. 29 ICdo 87/2018-225.
- [4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2020, sp. zn. 29 ICdo 98/2018.
- [5] Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2020, sp. zn. 29 ICdo 8/2018.
- [6] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2020, č. j. 29 ICdo 8/2018-190.
- [7] Usnesení Nejvyššího soudu dne 31. 10. 2019, sp. zn. 29 ICdo 110/2019.
- [8] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, 29 ICdo 33/2018.
- [9] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, č. j. 29 NSČR 167/2017.
- [10] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2018, sp. zn. 29 NSČR 137/2016.
- [11] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2018, sp. zn. 29 NSČR 150/2016.
- [12] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2018, sp. zn. 29 Cdo 819/2018.
- [13] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2018, sp. zn. 21 Cdo 487/2018.
- [14] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2018, sp. zn. 29 NSCR 179/2016.
- [15] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 ICdo 76/2015.
- [16] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2017, sp. zn. 29 NSČR 47/2015.
- [17] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2017, č. j. 29 NSČR 94/2014-B-94.
- [18] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 29 Cdo 66/2015.
- [19] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 2. 2016, sp. zn. 29 Cdo 307/2014.
- [20] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2015, sp. zn. 29 ICdo 48/2013.
- [21] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2015, sp. zn. 29 Icd0 10/2014.
- [22] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2015, sp. zn. 29 Icd0 56/2013.
- [23] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2015, sp. zn. 29 ICdo 61/2015.
- [24] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2015, sp. zn. 29 Cdo 2462/2013.
- [25] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2015, sp. zn. 26 Cdo 2053/2014.
- [26] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2015, sp. zn. 29 NSČR 37/2013.
- [27] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2015, sp. zn. 29 NSČR 4/2013.
- [28] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.1.2015, sp. zn. 29 ICdo 24/2012.
- [29] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.11.2014, sp.zn. 21 Cdo 953/2014.
- [30] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2631/2012.
- [31] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2014, sp. zn. 29 NSČR 31/2014.

- [32] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2014, sp. zn. 29 Icd0 14/2012.
- [33] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2550/2013.
- [34] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1141/2011.
- [35] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1205/2011.
- [36] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 1400/2010.
- [37] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2011, sp. zn. 29 NSČR 16/2011.
- [38] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2011, sp. zn. 21 Cdo 1032/2010.
- [39] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2010, sp. zn. 29 Cdo 3037/2008.
- [40] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2009, sp. zn. 22 Cdo 220/2008.
- [41] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 10. 2005, sp. zn. 29 Odo 322/2003.
- [42] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2005, sp. zn. 33 Odo 877/2005.
- [43] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2004, sp. zn. 29 Odo 197/2003.
- [44] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96.
- [45] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 1929, Rv II 230/29.

Krajské soudy a vrchní soudy

- [1] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 16. 9. 2020, č. j. 4 VSPH 1103/2020-B-22 (v řízení KSPH 70 INS 1987/2020). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [2] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 5. 2020, č. j. 1 VSPH 521/2020-B-18 (v řízení KSPL 52 INS 19576/2019). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [3] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15. 10. 2019, sp. zn. 26 Co 214/2019. Dostupné z: <http://www.beck-online.cz/>.
- [4] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 1. 2019, č. j. 3 VSOL 760/2018-B-61 (v řízení KSBR 47 INS 18548/2012). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [5] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 14. 5. 2018, č. j. [2 VSPH 67/2018-B-76](#) (v řízení [MSPH 78 INS 13923/2016](#)). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [6] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 3. 2016, č. j. 3 VSPH 1760/2015-B-49 (v řízení KSPH 67 INS 9634/2014). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [7] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 22. 12. 2015, č. j. 13 VSOL 12/2015-175 (v řízení KSOS 39 INS 24035/2011). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [8] Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 20. 11. 2015, č. j. 2 VSOL 1085/2015-B-21 (v řízení KSBR 29 INS 1285/2015). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.

- [9] Usnesení Vrchního soudu ze dne 29. 10. 2014 sp. zn. 3 VSPH 1466/2014-B-39 (v řízení KSPH 60 INS 18689/2013). Dostupné z: <http://www.beck-online.cz/>.
- [10] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 2. 1. 2014, č. j. VSPH 2077/2013-B-200 (v řízení KSPH 37 INS 24574/2012). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [11] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 11. 10. 2012, č. j. 1 VSPH 1357/2012 (v řízení KSUL 70 INS 362/2008). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [12] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 6. 2012, sp. zn. 3 VSPH 6/2012 (v řízení KSPH 38 INS 5460/2009). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [13] Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. 5. 2012, č. j.: 93 ICm 3376/2011-64 (v řízení KSPH 93 INS 3138/2010). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [14] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 2. 2012, č. j. 1 VSPH 230/2012-8-740 (v řízení MSPH 60 INS 628/2011). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [15] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 11. 4. 2011, č. j. 2 VSPH 91/2011-B-988 (v řízení MSPH 96 INS 714/2009). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.
- [16] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 12.11.2010, sp. zn. 1 VSPH 1036/2010-B.
- [17] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 5. 2010, č. j. 1 VSPH 404/2010-B-40 (v řízení KSUL 45 INS 2152/2009). Dostupné z: <https://isir.justice.cz/>.

Internetové zdroje

- [1] DERKA, Ladislav. Má vůbec nařízení vlády č. 189/2019 Sb. právní účinky? *Epravo.cz* [online]. 14. 5. 2020 [cit. 2021-07-11]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/ma-vubec-narizeni-vlady-c-1892019-s-b-pravni-ucinky-111079.html>.
- [2] GRYGAR, Jiří. Chráněné obydlí a jeho (ústavněprávní) limity. *Advokátní deník* [online]. 14. 10. 2019 [cit. 2021-14-11]. ISSN 2571-3558. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/10/14/chrane-ne-obydli-a-jeho-ustavne-pravni-limity/>.
- [3] JIRMÁSEK, Tomáš. NBZ: Znalce k ocenění předmětu zajištění volí insolvenční správce, nikoli zajištěný věřitel: Patnáctý judikát komentovaný Tomášem Jirmáskem. *Insolvenční zóna* [online]. 9. 12. 2020 [cit. 2020-12-19]. Dostupné z: <https://www.insolvencnizona.cz/clanky/nbz-znalce-k-oceneni-predmetu-zajisteni-voli-insol-vencni-spravce-nikoli-zajisteny-veritel/>.
- [4] JIRMÁSEK, Tomáš. Činnosti, k nimž je insolvenční správce povinen ze zákona (prodej mimo dražbu). Ocenění obtížně ocenitelného majetku pro účely soupisu. *Insolvenční zóna* [online]. 19. 11. 2020 [cit. 2020-12-05]. Dostupné z: <https://www.insolvencnizona.cz/clanky/cinnosti-k-nimz-je-insolven-cni-spravce-povinen-ze-zakona-prodej-mimo-drazbu-oceneni-obtizne-ocenitel-neho-majetku-pro-ucely-soupisu/>.

- [5] JIRMÁSEK, Tomáš. Družstevní byt chráněným obydlím. *Insolvence 2008: Insolvenční zóna* [online]. 2. 11. 2020 [cit. 2021-01-02]. Dostupné z: <https://www.insolvencnizona.cz/clanky/druzstevni-byt-chranenym-obydlim/>.
- [6] JIRMÁSEK, Tomáš. Podmínky pro zpeněžení předmětu zajištění v oddlužení plněním splátkového kalendáře. Zpeněžení věci, která není zahrnuta do soupisu majetkové podstaty. K neplatnosti kupní smlouvy pro nízkou kupní cenu: Osmý komentář Tomáše Jirmásky k judikátu. *Insolvence 2008: Insolvenční zóna* [online]. 7. 9. 2020 [cit. 2020-12-19]. Dostupné z: <https://www.insolvencnizona.cz/clanky/podminky-pro-zpenzeni-predmetu-zajisteni-v-oddluzeni-plnenim-splatkoveho-kalendare-zpenizeni-veci-ktera-neni-zahrnuta-do-soupisu-majetkove-podstaty-k-neplatnosti-kupni-smlouvy-pro-nizkou-kupni-cen/>.
- [7] JIRMÁSEK, Tomáš. Náklady na správu předmětu zajištění (pojistné, daň z nemovitých věcí). *Insolvence 2008: Insolvenční zóna* [online]. 1. 6. 2020 [cit. 2021-01-09]. Dostupné z: <https://www.insolvencnizona.cz/clanky/1570/>.
- [8] JIRMÁSEK, Tomáš. Předkupní právo k nemovité věci po 1. 1. 2018 – část 2. *Insolvence 2008: Insolvenční zóna* [online]. 18. 12. 2018 [cit. 2021-01-16]. Dostupné z: <https://www.insolvencnizona.cz/clanky/predkupni-pravo-k-nemovite-veci-po-1-1-2018-cast-2/>.
- [9] KOCINEC, Jaroslav. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy* [online]. 2017, č. 9, s. 12-27 [cit. 2021-01-09]. ISSN 1805-109X. Dostupné z: <file:///C:/Users/zs/AppData/Local/Temp/2017-04-Komorni-listy.pdf>.
- [10] KÖRNER, Pavel; STOČEK Lukáš. Výpočet chráněného obydlí. *Insolvence 2008: Insolvenční zóna* [online]. 2. 4. 2020 [cit. 2021-11-07]. Dostupné z: <https://www.insolvencnizona.cz/clanky/vypocet-chraneneho-obydli/>.
- [11] MARŠÍKOVÁ, Jolana. Zdroje plnění v oddlužení splátkovým kalendářem se zpeněžením majetkové podstaty. *Advokátní deník*. [online]. 5. 3. 2020 [cit. 2021-14-11]. ISSN 2571-3558.
- [12] ŘEHÁČEK, Oldřich. Postavení zajištěných věřitelů po revizní novele insolvenčního zákona. *Epravo.cz* [online]. 26. 3. 2014 [cit. 2021-12-05]. ISSN 1213-189X. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/postaveni-zajistenych-veritelu-po-revizni-novele-insolvencniho-zakona-93686.html?mail>.
- [13] SIGMUND, Adam. Specifika oceňování podniku v insolvenční. *Advokátní deník* [online]. 16. 6. 2019 [cit. 2020-12-19]. ISSN 2571-3558. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/06/16/specifika-ocenovani-podniku-v-insolvenci/>.
- [14] SIGMUND, Adam. Znalecký posudek v insolvenční. *Epravo.cz* [online]. 8.10.2014 [cit. 2020-12-19]. ISSN 1213-189X. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/znalecky-posudek-v-insolvenci-95299.html>.
- [15] SPRINZ, Petr; CHYTIL, Petr. Přehled změn předjímaných tzv. oddlužovací novelou insolvenčního zákona. *Komorní listy* [online]. 2018, roč. 10, č. IV. [cit. 2020-12-16], s. 39-

44. ISSN 2571-3558. Dostupné z: <file:///C:/Users/zs/AppData/Local/Temp/2018-04-Komorni-listy.pdf>.

- [16] TROUP, Tomáš. Obranné námitky odpůrce v insolvenčním odpůřím sporu. *Advokátní deník* [online]. 2019 [cit. 2020.12.12]. ISSN 2571-3558. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/05/20/obranne-namitky-odpurce-v-insolvencnim-odpurcim-sporu/>.
- [17] VESELÝ, Petr. Prodej majetku z insolvence s využitím zprostředkovatele zakázán? *Epravo.cz* [online]. 4. 9. 2019 [cit. 2021-01-23]. ISSN 1213-189X. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prodej-majetku-z-insolvence-s-vyuzitim-zprostredkovatele-zakazan-109869.html>.

Ostatní zdroje

- [18] Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Sněmovní tisk 362. psp.cz [online] Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Sněmovní tisky, publikováno 2011. [cit. 2020-12-06]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=6&t=362>.
- [19] Důvodová zpráva k zákonu č. 31/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon). Sněmovní tisk 71/0 [online] Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Sněmovní tisky, publikováno 2018. [cit. 2020-12-06]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=71&CT1=0>
- [20] Příspěvek JUDr. Martina Froňka. *Insolvence developerského projektu*, prezentovaný v rámci Noci fakulty dne 11. 11. 2020.
- [21] SCHÖNFELD, Jaroslav; SMRČKA, Luboš; MALÝ, Tomáš. Insolvenční řízení v České republice: skutečný výnos věřitelů je velmi nízký. In: VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE. *Insolvence 2013 – konec jedné etapy, začátek další?* Sborník z mezinárodní vědecké konference. Praha: Oeconomica, 2013, s. 89–102, [cit. 2020-12-19]. ISBN 978-80-245-1927-2. Dostupné také z: <http://www.vyzkuminsolvence.cz/publikace-a-clanky/kompletni-sbornik-ke-konferenci-insolvence-2013-konec-jedne-etapy-zacatek-dalsi.html>.
- [22] Výkladové stanovisko č. 24 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 9. 4. 2014 – k nabytí vlastnictví obchodního závodu při jeho koupi nebo vkladu do obchodní korporace [online] [cit. 2020-12-19]. Dostupné z http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_24.pdf.

Právní předpisy

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [2] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

- [3] Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [4] Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání
- [5] Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [10] Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 31/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), a další zákony
- [13] Zákon č. 294/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení
- [14] Nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení
- [15] Vyhláška č. 313/2007 Sb., o odměně insolvenčního správce, o náhradách jeho hotových, ve znění pozdějších předpisů
- [16] Vyhláška č. 191/2017 Sb. o náležitostech podání a formulářů elektronických podání v insolvenčním řízení, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Vyhláška č. 121/2019 Sb., o materiálním vybavení a standardech výkonu funkce insolvenčního správce, ve znění pozdějších předpisů
- [18] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- [19] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [20] Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [21] Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- [22] Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

- [23] Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících, ve znění pozdějších předpisů
- [24] Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů

Abstrakt

Ekonomický význam a hodnota nemovitých věcí, jakož i závažnost dispozic s právními vztahy k nim jsou důvodem, proč pravidlům insolvenčního práva, který upravují právní vztahy a nakládání s nemovitými věcmi jejich vlastníka, který se ocitl v úpadku, věnovat náležitou pozornost. Zejména v souvislosti s uplynulým rokem přitom nabývá výše uvedené na významu.

Rigorózní práce se zabývá problematikou spojenou s pravidly insolvenčního zákona, která upravují postavení a nakládání s nemovitou věcí v průběhu insolvenčního řízení.

Cílem rigorózní práce je tak pojednat o postavení nemovitosti v průběhu insolvenčního řízení, a shrnout pravidla, která určují, jak bude s nemovitou věcí v průběhu insolvenčního řízení naloženo, přičemž související vybrané právní problémy postupně touto prací prostupují.

Práce je členěně do čtyř kapitol. Jednotlivé kapitoly jsou vnitřně provázány a navazují na sebe systematicky stejně tak, jak probíhá insolvenční řízení. První kapitola se věnuje vymezení základních pojmů spojených s nemovitou věcí nacházející se v insolvenčním řízení, jakož i pravidlům pro nakládání nemovitou věcí sloužící jako předmět zajištění. Vymezení nemovité věci v majetkové podstatě dlužníka a pravidla vztahující se k její správě je předmětem druhé kapitoly rigorózní práce. Nakládání s nemovitou věcí v průběhu samotného procesu insolvenčního řízení, které závisí na konkrétním způsobu řešení dlužníkovy úpadku (a to částečně i tehdy, slouží-li nemovitá věc jako předmět zajištění) je předmětem třetí kapitoly rigorózní práce. Zejména v souvislosti s oddlužovací novelou, již byl do InsZ zaveden institut ochrany dlužníkovy obydli a rozdílná koncepce zpeněžení zajištěného majetku, vyvstala celá řada zatím nezodpovězených otázek. Čtvrtá kapitola se pak věnuje specifikům zpeněžení nemovité věci v rámci insolvenčního řízení (a s tím souvisejících důsledků), kterým je osud nemovité věci v insolvenčním řízení zpravidla zpečetěn.

Klíčová slova

Insolvenční řízení, nemovitá věc, zajištěný věřitel, obydli, zpeněžení nemovité věci v insolvenčním řízení, ochrana dlužníkovy obydli

Abstract

The economic importance and value of immovable property, as well as the seriousness of dispositions with legal relations to them, are the reason to pay due attention to the rules of insolvency law governing legal relations and the administration of immovable property during insolvency proceedings. Especially in connection with the past year, the above becomes more important. The thesis deals with issues related to the rules of the Insolvency Act, which regulate the status, administration, and handling of immovable property during insolvency proceedings.

The aim of this thesis is to analyse the position of immovable property during insolvency proceedings and to summarize the rules that determine how immovable property will be treated during insolvency proceedings, while the related selected legal problems gradually permeate this work.

The thesis is divided into four chapters. The individual chapters are internally interconnected and follow each other systematically in the same way as insolvency proceedings. The first chapter deals with the definition of basic concepts related to immovable property in insolvency proceedings, as well as the rules for disposing of secured immovable property. Delimitation of immovable property in the assets of the debtor and the rules relating to its administration is the subject of the second chapter of the thesis. The handling of immovable property during the insolvency proceedings, which depends on the specific way of resolving the debtor's bankruptcy (partly even if the immovable assets serve as collateral) is the subject of the third chapter of the thesis. In particular, in connection with the debt relief legislative amendment, which introduced the institute of protection of the debtor's home into the Insolvency act and a different concept of realization of secured immovable property, a number of unanswered questions arose. The fourth chapter then deals with the specifics of the realization of the debtor's immovable property in insolvency proceedings (and the related consequences).

Keywords

Insolvency proceedings, immovable property, secured creditor, realization of debtor's immovable property in insolvency proceedings, protection of the debtor's home