

příkazu postihujícího nemovitost, např. proto, že se spokojí se splácením vymáhané pohledávky či s postoupnou úhradou pohledávky srážkami ze mzdy. Stává se tedy běžně, že pohledávka vymáhaná exekutorem je uhrazována srážkami ze mzdy povinného několik let a po tuto dobu soud nemůže pokračovat v prodeji, neboť jeho řízení je přerušeno. Oproti tomu se nemůže stát, že nemovitost bude prodána ve dvou dražbách.

## 6. kapitola: Závěr

Soudní výkon rozhodnutí obecně i výkon rozhodnutí, který se týká nemovitostí, prošel v poslední době obrovskými změnami. Změny byly vyvolány novými společenskými poměry, zavedením dvoukolejnosti výkonu rozhodnutí (soudy a soudní exekutoři), ale také vstupem České republiky do Evropské unie. Lze předpokládat, že ani v nejbližší budoucnosti vývoj příslušné právní úpravy neustrne a bude se vyvíjet. Změny, ať už se budou týkat právních předpisů přímo, nebo změny, k nimž dospěje právní praxe výkladem současných právních předpisů, by měly odstranit některé potíže, k nimž při výkonu rozhodnutí dochází. Jsem přesvědčena, že právní úprava je vyhovující, ale i tak bych navrhovala několik změn de lege ferenda.

K problémům často dochází při ocenění nemovitosti, resp. při ohledání, na jehož základě má k ocenění dojít. Povinný či osoby, které nemovitost užívají, často kladou soudu a soudem ustanovenému znalci překážky, které prohlídku a následné ocenění znemožní či alespoň oddálí. Soud má sice v takovém případě po ruce pořádková opatření, pořádková pokuta a předvedení k soudu však nejsou v tomto případě dostatečně efektivní. Sám si k nemovitosti nemůže zjednat přístup. Řešením by přitom bylo

jednoduché ustanovení obdobné §325b o.s.ř., ukládající povinnému umožnit tomu, kdo provádí výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, přístup do nemovitosti a oprávnění osoby provádějící ocenění, zjednat si k nemovitosti přístup v případě, že mu jej povinný neumožní.

Nedostatkem právní úpravy, ztěžující pozici soudu při prodeji nemovitosti, je též chybějící ustanovení o povinnosti povinného umožnit prohlídku nemovitosti před jejím prodejem v dražbě. V drtivé většině případů jsou nemovitosti prodávány bez prohlídky. Zájemcům je k dispozici pouze znalecký posudek. Přitom je zřejmé, že umožnění prohlídky potencionálním zájemcům, by rozšířilo jejich řady a zvedlo cenu, za níž nemovitost bude prodána. Soud má samozřejmě možnost zorganizovat prohlídku, nejvhodnější je den a hodinu, včetně místa srazu zájemců, upravit v dražební vyhlášce. Záleží však na libovůli povinného, resp. osob užívajících nemovitost, zda prohlídku umožní. Podle mého názoru soud nemá možnost splnění této povinnosti vynucovat a její nesplnění sankcionovat. Sama jsem v minulosti uspořádala několik prohlídek nemovitostí, které zdárně proběhly, vždy však se souhlasem povinného a za jeho aktivního přístupu. Ten je pro soud nedosažitelný zejména v případech, kdy povinný k výkonu rozhodnutí přistupuje laxně, na výzvy soudu nereaguje či se zdržuje na neznámém místě. I zde chybí zákonné ustanovení dávající soudu možnost zjednat si přístup do nemovitosti za účelem umožnění prohlídky zájemcům o koupi.

Za jeden z nejpalcivějších problémů současné právní úpravy, resp. zaujatého výkladu, považuji postup orgánů provádějících výkon rozhodnutí při jejich střetnutí. Napohled je vše jasné. Ten, kdo jako první doručil katastrálním úřadu své rozhodnutí, jímž nemovitost postihl, bude mít přednost před těmi, kteří je doručili

po něm s tím, že tyto další výkony budou dnem právní moci nařízení přerušeny. Vše se zkomplikuje, zjistíme-li, že Nejvyšší soud ČR judikoval, že přerušení nedopadá na případy souběhu výkonu rozhodnutí prováděného soudem a exekuce prováděné soudním exekutorem, nýbrž pouze na souběhy daňové exekuce na straně jedné a soudního výkonu rozhodnutí. Vyslovil tedy závazný názor, že přerušení mezi soudem a soudním exekutorem nenastane. Jak ale tuto situaci řešit? V duchu hesla „kdo dřív přijde, ten dřív mele“ se snažit prodat co nejrychleji? Pak se dříve nebo později stane, že dojde k prodeji jedné nemovitosti dvakrát. Uspořádá-li soud i exekutor dražbu nemovitosti nezávisle na sobě, v krátkém časovém odstupu, při němž se jeden o druhém nedozví, může se to snadno stát. Jediným východiskem je změna publikovaného názoru Nejvyššího soudu a naopak respektování toho, že přerušení nastane i u výkonů rozhodnutí vedených soudním exekutorem a soudem. Koneckonců i takový názor se v praxi vyskytl, když odvolací soud v rámci odvolání proti dražební vyhlášce tuto zrušil s odůvodněním, že soudní výkon rozhodnutí je přerušen dříve nařízenou exekucí, resp. exekučním příkazem soudního exekutora<sup>98</sup>. Vhodné by také bylo upravit možnost postupovat ve výkonu rozhodnutí bez ukončení předchozího výkonu rozhodnutí postihujícího tutéž nemovitost, ovšem vždy se souhlasem osoby provádějící výkon rozhodnutí s lepším pořadím.

V úplném závěru své práce se chci zmínit o rostoucí náročnosti práce osob zabývajících se výkonem rozhodnutí. Česká republika je od 1. 5. 2004 součástí společenství států Evropské unie a z toho důvodu je vázána řadou nadnárodních norem, které jsou přímo aplikovatelné a použitelné v našem právním řádu. Jde zejména o

<sup>98</sup> Usnesení KS Ústí n/Labem 10 Co 431/2007 ze dne 22. 6. 2007, K otázce zrušení nesprávně nařízené dražební vyhlášky v přerušném vykonávacím řízení, ASPI

nařízení Rady (ES) č. 44/2001 ze dne 22. 12. 2000, o příslušnosti a uznávání a výkonu rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Článek 22 tohoto nařízení svěřuje výlučnou příslušnost ve věcech výkonu rozhodnutí soudům členského státu, na jehož území má být nebo byl výkon rozhodnutí proveden. Vždy, bude-li postihována nemovitost na našem území, bude tedy výkon veden soudy České republiky. Protože však shora uvedené nařízení zavádí přímou uznatelnost a vykonatelnost rozhodnutí vydaných ve všech členských státech, bude běžně předmětem našeho výkonu titul – rozhodnutí - vydané soudem jiného státu a naopak, soudy ostatních členských států budou vykonávat rozhodnutí vydaná našimi soudy. To bude přinášet nové situace a dost možná i nutnost dalších právních úprav.