

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

**Zpeněžení nemovité zástavy při výkonu
rozhodnutí, v řízení konkursním i
mimosoudně**

Diplomová práce

Akademický rok 2007/2008

Vedoucí diplomové práce:

Doc. JUDr. Jiří Mikeš

Diplomant:

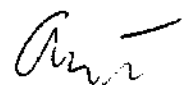
Jakub Antoš

Na Madlenkách 991
Mníšek pod Brdy
252 10

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem v ní vyznačil všechny prameny, z nichž jsem čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Mníšku pod Brdy, dne 26.6.2008



Jakub Antoš

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce, Doc. JUDr. Jiřímu Mikešovi, za pomoc při zpracování.

Jakub Antoš

Obsah

Obsah	4
Úvod.....	5
1. Řízení o soudním prodeji zástavy	8
2. Výkon rozhodnutí prodejem nemovité zástavy	14
2.1 Řízení o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí	18
2.2 Provedení nařízeného výkonu.....	23
2.2.1 Ocenění nemovitosti	27
2.2.2 Dražební vyhláška.....	30
2.2.3 Dražba	34
2.3 Rozvrh výtěžku	42
3. Exekuce podle exekučního řádu	55
4. Veřejná dražba	59
Závěr	64
Seznam použitých zkratk	65
Použitá literatura	66
Přílohy	

Úvod

Zástavní právo patří bezpochyby k nejvýznamnějším zajišťovacím institutům. Díky své vysoké praktičnosti a mnohaleté tradici se těší veliké oblibě, a to i mezi „laickou“ veřejností. Nauka rozlišuje dvě základní funkce zástavního práva. Primární funkcí je funkce zajišťovací, která především hrozbou ztráty zástavy působí na dlužníka tak, aby včas a řádně splnil své závazky. Teprve v případě, kdy dlužník svůj závazek nesplní, nastupuje funkce uhrazovací, která věřiteli zajišťuje náhradní uspokojení, namísto dobrovolného plnění od dlužníka. Základ současné tuzemské hmotněprávní úpravy zástavního práva se nachází v občanském zákoníku (§ 152 – § 174 OZ). Podle zákonné definice zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavou mohou být rozličné věci i práva, u nichž to zákon připouští. Tradičně největší oblibě se těší nemovitě zástavy, pro jejich vysokou a relativně stálou hodnotu, a také proto, že se narozdíl od věcí movitých nepředávají zástavnímu věřiteli, a zástavní dlužník je tak může užívat. Hypotéky zajišťující hypotéční úvěry jsou typickou ukázkou moderního a stále populárnějšího praktického využití zástavního práva na nemovitostech.

Situace, kdy svůj účel splnila zajišťovací funkce zástavního práva, nemá z právního hlediska většího významu. Připomeňme pouze akcesorickou povahu zástavního práva, na jejímž základě zánikem pohledávky - v tomto případě splněním - zástavní právo zaniká (§ 170 odst. 1 písm. a) OZ). Velikou pozornost naopak zasluhuje funkce uhrazovací, jejíž kvalitní právní úprava koneckonců zvyšuje i účinnost funkce zajišťovací.

Tato práce si klade za cíl průřezový pohled na možnosti zpeněžení nemovitě zástavy. Hlavní důraz je kladen na procesní otázky, přehledné nastínění možných postupů zástavního věřitele a zdůraznění problematických částí právní úpravy. Jejím účelem není podrobný popis hmotněprávních institutů zástavního práva ani komplexní výklad materie vykonávacího řízení. Předmět práce je vymezen jednak pojmem „zástava“, čemuž bude přizpůsoben především výklad týkající se výkonu rozhodnutí, a dále pojmem „nemovitost“ – otázka movitých zástav je ponechána stranou. Zvláštní pozornost je věnována některým méně jasným oblastem právní úpravy a judikatuře

především Nejvyššího soudu, která se jimi zabývá. Práce se soustředí na právní stav ke dni vydání, exkurze do starší úpravy činí jen ve zvláštních případech.

Platná právní úprava poskytuje zástavnímu věřiteli, který chce z vlastní iniciativy realizovat uhrazovací funkci zástavního práva, několik možností, jak nemovitou zástavu zpeněžit. Možnosti se liší v závislosti na tom, zda zástavní dlužník je osobou totožnou s dlužníkem zajištěné pohledávky - neboli s dlužníkem obligačním - či zda jde o různé subjekty. Zjednodušené grafické znázornění možností obsahuje Příloha 1.

Nejširší paletu nástrojů má k dispozici zástavní věřitel, pokud zástavní a obligační dlužník je jedinou osobou. Podle platné právní úpravy si může v prvé řadě opatřit klasický rozsudek na plnění, ukládající dlužníkovi zaplatit pohledávku (popř. jiný obdobný exekuční titul, např. notářský zápis se svolením k vykonatelnosti). Na základě příslušného vykonatelného exekučního titulu pak může navrhnout soudní výkon rozhodnutí podle občanského soudního řádu, a vybere-li výkon rozhodnutí prodejem (zastavené) nemovitosti, bude mít při rozvrhu privilegované postavení na základě svého zástavního práva. Obdobná bude situace, iniciuje-li místo soudního výkonu rozhodnutí exekuci podle exekučního řádu. Je však vhodné připomenout, že při exekuci volí způsob provedení sám soudní exekutor. Kromě toho může zástavní věřitel (v současnosti jako jediný) na základě příslušného exekučního titulu navrhnout prodej zastavené nemovitosti v nedobrovolné veřejné dražbě. Může si ovšem také pořídit (ať již samostatně, nebo vedle rozsudku naplnění) speciální exekuční titul, který je vyhrazen pro zástavní věřitele. Tím je usnesení o nařízení prodeje zástavy, které vydává soud ve zvláštním řízení. Na jeho základě může navrhnout výkon rozhodnutí, popř. exekuci prodejem zástavy.

Jsou-li však obligační dlužník a zástavní dlužník různé osoby, jsou možnosti zástavního věřitele omezené vzhledem k tomu, že rozsudek na plnění je vykonatelný pouze vůči dlužníkovi zastavené pohledávky. K dispozici má jednak soudní prodej zástavy, tedy si může opatřit usnesení o nařízení prodeje zástavy a následně vést proti zástavnímu dlužníkovi výkon rozhodnutí, popř. exekuci prodejem zástavy. Anebo může využít prodeje zastavené nemovitosti v nedobrovolné veřejné dražbě - zde mu stačí vykonatelný exekuční titul příznávající pohledávku vůči obligačnímu dlužníkovi, aby mohla být provedena veřejná dražba zástavy ve vlastnictví dlužníka zástavního.

Tato práce se zaměřuje na výše zmíněné způsoby zpeněžení nemovité zástavy, jejichž přímým iniciátorem je zástavní věřitel. Důraz je kladen na postupy pro zástavní právo specifické, zejména na řízení o soudním prodeji zástavy a navazující výkon rozhodnutí prodejem zástavy. Naopak pouze okrajově jsou zmíněny postupy, v nichž se zástavní právo objevuje jaksi mimochodem, např. výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí na základě exekučního titulu na splnění pohledávky. V závěru práce jsou zmíněny vybrané instituty exekuce prodejem zástavy podle exekučního řádu a nedobrovolné veřejné dražby podle zákona o veřejných dražbách, jakožto alternativ ke zpeněžení nemovité zástavy podle občanského soudního řádu. Stranou je ponecháno konkurzní, resp. insolvenční řízení, jehož problematika přesahuje téma i únosný rozsah práce.

1. Řízení o soudním prodeji zástavy

Řízení o soudním prodeji zástavy je v našem právním řádu relativně novým institutem. Bylo do občanského soudního řádu zavedeno v rámci systémových změn právní úpravy zástavního práva, které byly zejména reakcí na dlouhodobě neuspokojivý stav úpravy jeho realizace. Účelem bylo vytvořit rychlé a jednoduché řízení, umožňující zástavnímu věřiteli efektivně realizovat uhrazovací funkci zástavního práva. Novelou provedenou zákonem č. 367/2000 Sb. byly do OSŘ zařazeny nové paragrafy 200y, 200z a 200aa. V krátké době pak přišla novelizace provedená zákonem č. 317/2001 Sb., a toto znění je platným i dnes; úprava je obsažena v paragrafech 200y, 200z a 200za OSŘ.

Procesní úprava soudního zpeněžení nemovité zástavy navazuje především na hmotněprávní ustanovení § 165 odst. 1 OZ, které říká, že není-li pohledávka zajištěná zástavním právem včas splněna, má zástavní věřitel právo na její uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy, a na ustanovení § 165a odst. 1 OZ, podle kterého zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy, přičemž při soudním prodeji zástavy se postupuje podle občanského soudního řádu.

Řízení o soudním prodeji zástavy tvoří funkční celek s jedním z druhů vykonávacího řízení, s výkonem rozhodnutí prodejem zástavy. Z nalézacího řízení o soudním prodeji zástavy vzejde exekuční titul - usnesení o nařízení prodeje zástavy - který je následně možné vykonat pouze prostřednictvím výkonu rozhodnutí prodejem zástavy (resp. alternativně prostřednictvím exekuce prodejem zástavy podle exekučního řádu, viz 3. část práce). Stejně tak jediným exekučním titulem, na jehož základě lze provést výkon rozhodnutí prodejem zástavy, je usnesení o nařízení prodeje zástavy. Narozdíl od výkonu rozhodnutí, které je upraveno různě pro různé druhy zástav (movité věci, nemovitosti...), je řízení o soudním prodeji zástavy v zásadě jednotné bez ohledu na to, co je zástavou. Princip úpravy soudního prodeje zástavy shrnul a vyjasnil Nejvyšší soud v zásadním usnesení sp. zn. 21 Cdo 1467/2004¹ : „Soudní prodej zástavy se uskutečňuje ve dvou fázích. V první fázi jde o řízení o soudním prodeji zástavy, které je zahájeno podáním žaloby, již se zástavní věřitel domáhá nařízení soudního prodeje zástavy, a které končí usnesením soudu, jímž bylo o této žalobě rozhodnuto. Nařídí-li soud vykonatelným usnesením prodej zástavy, přechází soudní prodej zástavy do druhé

¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2.12.2004, sp. zn. 21 Cdo 1467/2004, publikované pod č. 37/2005 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.

fáze, která začíná podáním návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy podle ustanovení § 251 a násl. o. s. ř.; je-li prodávanou zástavou nemovitá věc, užijí se na výkon rozhodnutí prodejem této zástavy ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak (srov. § 338a odst. 1 o. s. ř.).“ Zjednodušené grafické znázornění procesu soudního prodeje zástavy obsahuje Příloha 2.

Nalézací řízení o soudním prodeji zástavy se zahajuje žalobou zástavního věřitele, který (tvrdí že) má splatnou pohledávku zajištěnou zástavou, jejíž prodej navrhuje. Zahájit řízení není možné, pokud zvláštní předpisy prodej zástavy neumožňují. Pro případy nemovitých zástav ovšem zvláštní předpisy nic takového nestanoví. Řízení se zahajuje žalobou, ačkoli je otázkou, zda jde o řízení sporné nebo nesporné. Za nesporné označuje řízení např. důvodová zpráva k zákonu 367/2000 Sb., a dalo by se tak usuzovat i ze systematického zařazení § 200y až § 200za do části páté OSŘ. Tento názor zastává i část teorie². Opačný názor zastávají jiní autoři, podle kterých na spornou povahu ukazuje označení návrhu za žalobu a další znaky³. Lze uvažovat i o jakési smíšené podobě⁴. Žaloba musí obsahovat obecné náležitosti podání podle § 42 odst. 4 a návrhu na zahájení řízení podle § 79 odst. 1 OSŘ.

Příslušnost soudu není již po poslední novele upravena speciálně, a užije se proto obecných pravidel. Příslušným bude okresní soud v jehož obvodu je nemovitost (§ 88 písm. g) OSŘ). Předchozí speciální úprava umožňovala v případech vespolného zástavního práva (§ 153 odst. 3 OZ) na nemovitostech podat pouze jediný návrh u libovolného příslušného soudu. Od novely provedené zákonem č. 317/2001 Sb. je však třeba podat návrh u každého příslušného soudu.

Účastníky řízení jsou zástavní věřitel a zástavní dlužník. Zatímco zástavní věřitel bude z hlediska hmotného práva vždy osobou totožnou s obligačním věřitelem (věřitelem oprávněným z pohledávky, zde zajištěné zástavním právem), u zástavního dlužníka může být situace složitější. Rozlišujeme obligačního dlužníka, zástavce a zástavního dlužníka. Obligační dlužník je dlužníkem pohledávky (zde zajištěné zástavním právem), zástavce je osoba, která k zajištění této pohledávky poskytla zástavu a zástavní dlužník je aktuální vlastník zástavy. Může jít o jedinou osobu, ale

² srov. např. systematické zařazení v WINTEROVÁ, Alena a kolektiv. *Civilní právo procesní*. 3. vyd. Praha: Linde, 2004.

³ srov. např. SVOBODA, Karel. Jak vyvrátit na "nespory". *Právní fórum*, 2007, roč. 4., č.4, s. 130.

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

může jich být i více. Zajistit pohledávku zástavou ve svém vlastnictví totiž může osoba odlišná od obligačního dlužníka, a vlastnické právo k zástavě může přecházet či být převáděno. Zástavní právo přitom působí vůči každému pozdějšímu vlastníku zastavené věci a ten, vůči němuž působí, má postavení zástavního dlužníka (§ 164 OZ). Účastníky řízení o soudním prodeji zástavy obligační dlužník ani zástavce nejsou (mohou být vedlejšími účastníky). Zástavní věřitel je v žalobě povinen uvést, kdo je zástavním dlužníkem. Zjistí-li však soud, že ve skutečnosti je zástavním dlužníkem někdo jiný, není to důvodem k zamítnutí žaloby a soud bude pokračovat v řízení se skutečným zástavním dlužníkem.

Řízení o soudním prodeji zástavy směřuje k co nejrychlejšímu vydání exekučního titulu. Ustanovení § 200z odst. 1 OSŘ obsahuje taxativní výčet toho, co musí zástavní věřitel doložit, aby soud prodej zástavy nařídil. Musí doložit zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě a kdo je zástavním dlužníkem. Že je tento výčet taxativní, a že tedy soud není oprávněn brát v potaz jiné okolnosti, potvrdilo i výše citované usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1467/2004. Z uvedeného usnesení: „V řízení o soudním prodeji zástavy jako první fázi soudního prodeje zástavy soud zkoumá pouze to, zda zástavní věřitel doložil zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě, jejíž prodej navrhuje, a kdo je zástavním dlužníkem. Jiné (další) skutečnosti nejsou - jak vyplývá z ustanovení § 200z o. s. ř. - v tomto řízení významné.“ Z toho mimo jiné vyplývá, že i kdyby „zástavní dlužník“ namítal např. zánik pohledávky, není soud oprávněn k tomu v této fázi přihlídnout. Viz citované usnesení: „Pro rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy (§ 200z odst. 1 o. s. ř.) není významné, zda zajištěná pohledávka splněním, započtením nebo z jiného důvodu zanikla; k obraně zástavního dlužníka v tomto směru proto soud nepřihlédne. V případě, že zajištěná pohledávka zanikla, soud zastaví výkon rozhodnutí prodejem zástavy podle ustanovení § 268 odst. 3 o. s. ř.“ Zkoumání dalších otázek se tedy přesouvá až do řízení o výkon rozhodnutí.

Dalším podstatným rysem řízení o soudním prodeji zástavy je to, že uvedené skutečnosti (zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě a kdo je zástavním dlužníkem) stačí zástavnímu věřiteli doložit, není třeba je prokazovat. Při splnění podmínek § 200z odst. 2 soud dokonce nemusí ani nařizovat jednání. Ještě jednou z citovaného usnesení: „Uvedené rozhodné skutečnosti současně nemusí být v řízení o soudním prodeji zástavy (...) prokázány (postaveny najisto); pro nařízení prodeje zástavy postačuje, budou-li listinami nebo jinými důkazy osvědčeny, tedy jeví-li se z

předložených listin nebo jiných důkazů alespoň jako pravděpodobné. Doloží-li zástavní věřitel uvedené skutečnosti listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány nebo veřejnými listinami notáře, může soud prvního stupně rozhodnout o nařízení prodeje zástavy bez jednání, tedy bez slyšení zástavního dlužníka, a s tím, že žalobu doručí zástavnímu dlužníku až spolu s usnesením o nařízení prodeje zástavy.“ Druhý případ, kdy soud nemusí nařídit jednání, je v případě souhlasu stran podle § 115a OSŘ. Zde je logicky nutné zástavnímu dlužníku doručit žalobu dříve, aby se mohl takto vyjádřit.

V řízení o soudním prodeji zástavy se rozhoduje usnesením (§ 200z odst. 3 OSŘ). Pokud soud žalobu nezamítne, vydá usnesení o nařízení prodeje zástavy. Podmínky jeho materiální vykonatelnosti jsou uvedené v rámci úpravy vykonávacího řízení, v § 261a odst. 4 OSŘ. Usnesení by tedy mělo (mimo jiné) obsahovat označení povinné a oprávněné osoby, zástavy, a výši zajištěné pohledávky a jejího příslušenství. Podle § 166 OZ, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 367/2000 Sb., bylo možné do jednoho měsíce od právní moci usnesení, kterým soud nařizuje prodej zástavy, podat zvláštní žalobu na určení nepřipustnosti prodeje zástavy. Vykonatelnost usnesení se tedy odkládala o jeden měsíc, případně do rozhodnutí o uvedené žalobě. Podle platného znění je obdobný postup možný už jen v případě veřejné dražby (viz 4. část práce). Usnesení o nařízení prodeje zástavy je vykonatelné dnem, kterým nabylo právní moci (§ 200za odst. 1 OSŘ). Proti nepravomocnému usnesení lze podat odvolání.

Pravomocné usnesení o nařízení prodeje zástavy je závazné pro každého, proti němuž působí podle zvláštních právních předpisů zástavní právo k této zástavě (§ 200za odst. 2 OSŘ). To znamená, že se zástavní věřitel může domáhat nařízení výkonu rozhodnutí nejen proti tomu, kdo byl jako zástavní dlužník v usnesení označen, ale proti každému, proti komu působí zástavní právo, tedy typicky novému vlastníku nemovitosti – aktuálnímu zástavnímu dlužníkovi. Proto není třeba vést nové řízení o soudním prodeji zástavy, ale pouze prokázat přechod povinnosti podle § 256 odst. 1 OSŘ.

Jak postupovat po nabytí vykonatelnosti usnesení o nařízení prodeje zástavy určuje § 200za odst. 3. Výkon rozhodnutí prodejem zástavy bude nařízen na základě návrhu zástavního věřitele. O tom však již v rámci výkladu o výkonu rozhodnutí.

Řízení o soudním prodeji zástavy je opravdu rychlým a účinným prostředkem k získání exekučního titulu na prodej zástavy. Přesto však vzbuzuje rozpaky v teorii i praxi. Kritiku sklídila především interpretace jeho institutů, kterou provedl Nejvyšší

soud ve výše několikrát citovaném usnesení sp. zn. 21 Cdo 1467/2004⁵. Jistě je třeba se pozastavit nad tím, že soudy vykládají požadavek na „doložení zajištěné pohledávky“ tak, že musí být doložen pouze její vznik, a nikoli její trvání. Jelikož přesný postup zákon neobsahuje, je vskutku ponechán na interpretaci soudů. Může se tedy stát, že bude nařízen prodej zástavy, ačkoli pohledávka již evidentně zanikla. Nejvyšší soud pak toto potvrzuje s poukazem na to, že „zástavní dlužník“ se může bránit v rámci nařízeného výkonu rozhodnutí prostřednictvím návrhu na zastavení výkonu rozhodnutí. Tento přístup sice napomáhá rychlému průběhu řízení o soudním prodeji zástavy, na druhou stranu ale problém pouze odsouvá do následující fáze. A jelikož výkon rozhodnutí bývá obvykle nařízen bez jednání (viz 2. část práce), jsou zde dvě rozhodnutí, vydaná bez toho, aby se „zástavní dlužník“ mohl účinně bránit, ačkoli by např. měl k dispozici jasné důkazy o tom, že pohledávka zanikla. Z teoretického hlediska se zdá jistě být rozumnější otázku trvání závazku definitivně vyjasnit v nalézacím řízení před vydáním exekučního titulu, a nezatěžovat jí řízení vykonávací, které není uzpůsobené řešení složitějších sporů a které by mělo směřovat již jen k rychlému a nerušenému výkonu rozhodnutí. Kromě toho „zástavnímu dlužníku“ hrozí povinnost k náhradě nákladů „zástavnímu věřiteli“, který měl plný úspěch v řízení o soudním prodeji zástavy. Nelze opominout ani fakt, že nařízením výkonu rozhodnutí se povinnému zakazuje se „zástavou“ nakládat, a jeho vlastnické právo tedy bude zbytečně omezeno až do případného zastavení výkonu rozhodnutí na základě § 268 odst. 3 OSŘ.

Závěrem je třeba zdůraznit důležitost odlišování obligačního vztahu a vztahu ze zástavního práva pohledávku zajišťujícího. Úkony, kterými zástavní věřitel iniciuje soudní prodej zástavy, nemají vliv na běh promlčecí doby zajištěné pohledávky. Ačkoli promlčením zajištěné pohledávky zástavní právo nezaniká (§ 170 odst. 2 OZ), bude jistě pozice (zástavního) věřitele oslabena, neboť bude muset spoléhat pouze na uspokojení ze zástavy. Výsledek soudního prodeje zástavy jednak není předem jasně dán, jednak prostředky získané prodejem zástavy při výkonu rozhodnutí nemusejí vůbec stačit k uspokojení pohledávky. Je proto radno, aby se (zástavní) věřitel nezávisle na soudním prodeji zástavy domáhal na obligačním dlužníku (nemusí jít o osobu totožnou se

⁵ srov. především WINTEROVÁ, Alena, MIKEŠ, Jiří. Nad jedním rozhodnutím. *Právní fórum*, 2007, roč. 4., č.1, s. 23-27.

zástavním dlužníkem, viz výše) uspokojení pohledávky ve smyslu § 112 OZ (či § 402 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník).

2. Výkon rozhodnutí prodejem nemovité zástavy

Základem právní úpravy výkonu rozhodnutí prodejem zástavy je především § 338a OSŘ v návaznosti na § 258 odst. 3 OSŘ. Prodej zástavy se někdy nepovažuje za samostatný druh vykonávacího řízení⁶. První odstavce § 338a OSŘ totiž pouze ukládá - v závislosti na druhu zástavy - užití ustanovení o prodeji movitých a nemovitých věcí „nestanoví-li zákon jinak“. Sám pak některé odlišnosti stanoví ve svých odst. 2 (pro movité zástavy) a odst. 3 (pro nemovité zástavy). Při výkonu rozhodnutí prodejem nemovité zástavy se tak nepoužijí jednak ustanovení § 335 odst. 2 a 3 OSŘ, týkající se možnosti přistoupení dalšího oprávněného a zpětvzetí návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí, ledaže jde o návrh dalšího oprávněného z usnesení o nařízení prodeje zástavy, a dále ustanovení § 336f OSŘ, týkající se přihlašování pohledávek, ledaže by věřitel přihlásil pohledávku zajištěnou prodávanou zástavou. Další zvláštní ustanovení najdeme v § 261a odst. 4 OSŘ, který upravuje speciálně obsahové náležitosti usnesení o nařízení prodeje zástavy, a v § 268 odst. 3 OSŘ, stanovícím další důvod pro zastavení výkonu rozhodnutí. Povinného, který je podnikatelem, se dále dotýká ustanovení § 322 odst. 3 OSŘ, za středníkem, jež umožňuje postih i toho majetku, který nezbytně potřebuje k výkonu své podnikatelské činnosti.

Velmi důležitým aspektem právní úpravy výkonu rozhodnutí prodejem zástavy je to, že § 338a OSŘ a výše uvedená ustanovení na něj navazující (vyjma § 322 odst. 3 OSŘ, za středníkem) se užijí pouze v případě, že exekucním titulem je usnesení o nařízení prodeje zástavy. Občanský soudní řád toto výslovně upravuje pouze u § 261a odst. 4 OSŘ, ve zbytku musíme vycházet ze smyslu a systematiky celé právní úpravy realizace zástavního práva.

Dále se budeme zabývat procesem výkonu rozhodnutí (řízení o výkon rozhodnutí, vykonávacího řízení) prodejem nemovitosti s ohledem na zvláštnosti vyplývající ze zástavního charakteru předmětu výkonu. Omezíme se zároveň na úpravu navazující na vykonatelné usnesení o nařízení prodeje zástavy, tedy na „řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovité zástavy“.

„Řízení vykonávací v civilním řízení se rozpadá do dvou fází. V první z nich se rozhoduje o nařízení výkonu rozhodnutí, popřípadě o zamítnutí návrhu, v druhé pak,

⁶ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 548.

vyhoví-li soud návrhu, dochází k vlastnímu provedení nařízeného výkonu. V některých případech po této druhé fázi následuje fáze další, v níž dochází k rozvrhu výtěžku prodeje postiženého majetku povinného.“⁷ Tohoto základního schématu se drží i této práce, s tím, že v rámci systematiky ještě vnitřně diferencuje fázi vlastního provedení nařízeného výkonu:

2.1 řízení o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí

2.2 provedení nařízeného výkonu

2.2.1 ocenění nemovitosti

2.2.2 dražební vyhláška

2.2.3 dražba

2.3 rozvrh výtěžku

Jednotlivé fáze (včetně těch uvedených sub. 2) mají relativně samostatnou povahu, řeší se v nich odlišné otázky a dokonce se liší i okruh účastníků (ve všech fázích jsou účastníky oprávněný a povinný, popř. též manžel povinného, viz dále). Pravidelným zakončením fáze je pravomocné usnesení, kterým řízení přechází do fáze následující, a které brání opětovnému řešení již uzavřených otázek. Naposled zmíněný účinek je velmi závažný především pro (potenciální) účastníky, kteří si musí být vědomi toho, že některá svá práva mohou uplatnit pouze v příslušné fázi. Tento formalizovaný princip přispívá k rychlejšímu a přehlednějšímu postupu řízení a tedy i naplnění účelu vykonávacího řízení.

Výkon rozhodnutí (v civilním řízení) je postup, v němž lze na základě vykonatelného exekučního titulu vynutit na povinném přiznané plnění. Slovy zákona: Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 OSŘ). § 274 OSŘ pak rozšiřuje aplikaci ustanovení o výkonu rozhodnutí na další exekuční tituly. Jak již ale bylo řečeno, v případě výkonu rozhodnutí prodejem zástavy přichází v úvahu jediný exekuční titul, kterým je usnesení o soudním prodeji zástavy podle § 200y OSŘ a násl. I jiné exekuční tituly jsou použitelné při realizaci zástavy, ovšem pouze v jiných druzích řízení, především pak u nedobrovolné veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (viz 4. část práce).

⁷ HENDRYCH, D. a kol. Právníký slovník. 2. rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, s. 874

Při výkonu rozhodnutí soud zásadně nezkontroluje oprávněnost nároku a další hmotněprávní otázky. Tyto skutečnosti byly objasněny v nalézacím řízení, a další postup by měl směřovat k co nejrychlejšímu a nejefektivnějšímu vynucení povinnosti uložené exekučním titulem. Možnosti obrany povinného v této fázi jsou tedy logicky již značně omezené. Princip vystihuje např. následující judikát, vztahující se k fázi řízení o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí: „Při tomto rozhodování zejména soud porovnává, zda návrh na nařízení výkonu rozhodnutí je podložen vykonatelným titulem pro výkon rozhodnutí, a posuzuje navrhovaný rozsah a vhodnost způsobu výkonu rozhodnutí. Nezkontroluje ovšem, zda a v jaké míře povinný platil oprávněnému, neboť okolnosti tohoto rázu mohou být hodnoceny jen v řízení o případném zastavení výkonu rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 268 OSŘ“⁸

Povinnému samozřejmě zůstává zachována možnost plnit dobrovolně. Dobrovolným splněním pohledávka zaniká, a vzhledem k akcesorické povaze zaniká i zástavní právo (k tomuto i dalším důvodům zániku zástavního práva viz § 170 OZ). Ustanovení § 268 odst. 3 OSŘ pak stanoví jako zvláštní důvod pro zastavení nařízeného výkonu rozhodnutí právě zánik zástavního práva. Stejně jako v případě ostatních důvodů pro zastavení výkonu rozhodnutí (viz níže) soud výkon zastaví na návrh nebo i bez něj (§ 269 odst. 1 OSŘ). Je ovšem primárně v zájmu povinného, aby tuto skutečnost soudu včas sdělil. Obzvláště opatrný by měl být zástavní dlužník, jde-li o osobu odlišnou od dlužníka obligačního. Na základě § 268 odst. 3 OSŘ bude řízení zastaveno i v případě, že zástavní právo zaniklo před vydáním usnesení o nařízení prodeje zástavy.

Výkonem rozhodnutí je postihována nemovitá zástava. Vymezení zástavy vychází přímo z občanského zákoníku (především § 153 a § 154 OZ). Pojem nemovitost vymezuje speciálně § 335 odst. 1 OSŘ: „Nemovitostmi se při výkonu rozhodnutí jejich prodejem rozumí nemovité věci a byty nebo nebytové prostory ve vlastnictví podle zvláštního zákona“. Pojem nemovitých věcí opět definuje občanský zákoník, jde o pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 OZ). Zvláštním zákonem týkajícím se vlastnictví bytů a nebytových prostor je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů).

⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20.8.1965, sp. zn. 5 Cz 57/65, uveřejněno pod č. 69/1965 Sbírkou rozhodnutí a sdělení soudů.

Ne každá nemovitost může být předmětem výkonu rozhodnutí. Na základě § 321 OSŘ nemohou být postiženy věci, jejichž prodej je podle zvláštních předpisů zakázán, nebo které podle zvláštních předpisů výkonu rozhodnutí nepodléhají. V současné době žádné zvláštní předpisy tyto překážky nestanoví. Ustanovení § 322 odst. 1 OSŘ dále z výkonu rozhodnutí vylučuje věci, které povinný nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny nebo k plnění svých pracovních úkolů, jakož i jiných věcí, jejichž prodej by byl v rozporu s morálními pravidly. Prodej nemovité zástavy při výkonu rozhodnutí však stěžejí může být v rozporu s morálními pravidly, stejně tak si lze jen obtížně představit situaci, že by povinný nemovitost nezbytně potřeboval vlastnit k plnění svých pracovních úkolů. Vlastnit konkrétní nemovitost povinný sotva „nezbytně potřebuje“ k uspokojování hmotných potřeb, vlastnictví není nutně přímo spojené s možností v objektu bydlet. Pro případ běžného výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti je nutno brát ohled na další omezení – § 322 odst. 3 OSŘ říká, že je-li povinný podnikatelem, nemůže se výkon rozhodnutí týkat těch věcí z jeho vlastnictví, které nezbytně nutně potřebuje k výkonu své podnikatelské činnosti. Pro nemovitost, která je zástavou, ovšem platí zvláštní ustanovení za středníkem, které toto omezení neguje: „to neplatí, vázne-li na těchto věcech zástavní právo a jde-li o vymožení pohledávky oprávněného, která je tímto zástavním právem zajištěna.“

Na proces výkonu rozhodnutí se užije ustanovení předcházejících částí OSŘ, není-li v části šesté uvedeno jinak. Vždy se však rozhoduje usnesením (viz § 254 odst. 1 OSŘ) Vzhledem k významu a složitosti řízení soud poskytuje osobám, kterých se výkon rozhodnutí týká (tedy zejména účastníkům) poučení o jejich procesních právech a povinnostech (§ 254 odst. 3 OSŘ)

Procesní předpisy nezakládají zvláštní věcnou příslušnost pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, rozhodovat bude tedy vždy soud okresní (§ 9 odst. 1 OSŘ). Místní příslušnost je pro vykonávací řízení upravena v § 252 OSŘ. Pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti je upravena v § 252 odst. 4 písm. b) OSŘ, a to tak, že příslušným je soud, v jehož obvodu se nemovitost nachází.

2.1 Řízení o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí

Ani vykonatelnost nalézacího rozhodnutí neznamena, že by soud automaticky přistoupil k vynucování svého rozhodnutí (obdobně u jiného exekučního titulu). Vykonávací řízení je řízením samostatným a zahajuje se vždy na návrh osoby z exekučního titulu oprávněné. Je tedy plně v dispozici oprávněného, zda iniciuje zahájení dalších kroků vůči povinnému.

Na počátku řízení tedy stojí oprávněného „návrh na nařízení výkonu rozhodnutí“. V našem případě, kdy exekučním titulem je usnesení o nařízení prodeje zástavy, s dovětkem „prodejem zástavy“. Vzhledem k ustanovením § 338a OSŘ se i na něj povětšinou užijí ustanovení upravující výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti. Návrh musí obsahovat jednak obecné náležitosti podání podle § 42 odst. 4 OSŘ a náležitosti návrhu na zahájení řízení podle § 79 odst. 1 OSŘ, ale také zvláštní náležitosti pro návrh výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti podle § 335 odst. 1 věty první OSŘ. Je tedy nezbytné v návrhu přesně označit nemovitost, jejíž prodej se navrhuje. Nebylo-li by tomuto požadavku vyhověno ani v rámci pokusu o odstranění vad podání, musel by soud návrh odmítnout (§ 43 OSŘ). Dále je třeba k návrhu připojit listiny, kterými lze doložit, že nemovitost je ve vlastnictví povinného. Zde však nejde o vadu, která by měla za následek odmítnutí návrhu. Jestliže však oprávněný ani po poučení soudem a uplynutí lhůty jím stanovené tyto listiny nepředloží, soud jeho návrh zamítne, ledaže by byly předloženy někým jiným (např. dalším oprávněným). Nutno zdůraznit, že listinami způsobilými doložit vlastnické právo povinného jsou pouze listiny vydané nebo ověřené státními orgány, popř. veřejné listiny notáře. Pravidelným způsobem pak bude výpis z listu vlastnictví, vystavený katastrálním úřadem. V úvahu ale připadají i jiné možnosti, např. osvědčení notáře o vydržení. Přicházejí na řadu zpravidla tehdy, neodpovídá-li zápis v katastru nemovitostí skutečnosti. Podstatným detailem v §335 odst. 1 OSŘ je slovo „doložit“. Vlastnické právo nemusí být „prokázáno“, tedy postaveno na jisto, stačí menší míra jistoty. To se jeví jako rozumné vzhledem k tomu, že jinak by hrozilo zdlouhavé dokazování, které nemá ve vykonávacím řízení místo.

Řízení o výkon rozhodnutí je zahájeno dnem, kdy soudu návrh došel. Důležitá otázka se vztahuje k situaci, kdy po zahájení řízení dojde soudu další návrh na prodej téže nemovitosti. Zákon nepřipouští, aby probíhalo více řízení o prodej totožné nemovitosti, bez ohledu na to, že by např. v jednom šlo o klasický prodej nemovitosti a

ve druhém o prodej nemovité zástavy. Je zde překážka litispendence. Ustanovení § 335 odst. 2 OSŘ však stanoví, že návrh dalšího oprávněného na prodej téže nemovitosti, který došel soudu v době od zahájení řízení do právní moci usnesení o nařízení výkonu, se považuje za přistoupení k řízení. To by platilo jak v případě dvou po sobě následujících návrhů na výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, tak v případě, že by po zahájení takového řízení podal návrh oprávněný z usnesení o nařízení prodeje zástavy. Ovšem v případě, že probíhá řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovité zástavy, užije se zvláštního ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ. To znemožňuje užití § 335 odst. 2, ledaže jde o návrh dalšího oprávněného z usnesení o nařízení prodeje zástavy. Řízení o návrhu jakéhokoli jiného oprávněného soud z důvodu překážky litispendence zastaví. Stejně tak zastaví řízení o návrhu na výkon rozhodnutí prodejem téže nemovitosti, dojde-li soudu až po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí. Zde jde o překážku rei judicatae. Věřitelé, kteří mají pohledávku zajištěnou zástavním právem na předmětné nemovitosti a nestali se dalšími oprávněnými, mohou se svých práv domáhat z pozice přihlašovatele (viz dále).

Každý další oprávněný, který přistupuje do řízení, musí přijmout stav, ve kterém se řízení nachází v okamžiku přistoupení. Dnem přistoupení k řízení je den podání návrhu. Byl-li však návrh podán u nepříslušného soudu, je jím teprve den, kdy návrh došel soudu příslušnému.

Oprávněný může vzít svůj návrh zpět, a to až do právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí. Soud však řízení zastaví jen tehdy, souhlasí-li s tím všichni další oprávnění. V případě že všichni nesouhlasí, zastaví soud řízení pouze o jeho návrhu a návrzích těch dalších oprávněných, kteří souhlasili. Bez ohledu na to, že na návrh dalšího oprávněného se hledí jen jako na přistoupení k řízení, může tento vzít svůj návrh zpět a řízení o jeho návrhu soud zastaví.

O tom, že byl podán návrh na nařízení výkonu prodejem nemovitosti (resp. zástavy, která je nemovitostí), soud vyrozumí příslušný katastrální úřad (§ 335 odst. 1 OSŘ, poslední věta), který o zahájení řízení запиše poznámku. Toto je důležité z hlediska publicity katastru nemovitostí. Dojde-li k zastavení řízení, soud katastrální úřad opět vyrozumí a ten poznámku zruší.

Jak již bylo zmíněno, okruh účastníků se v jednotlivých fázích vykonávacího řízení liší. Ve fázi nařízení výkonu rozhodnutí to jsou oprávněný, další oprávněný (či oprávnění), povinný a manžel povinného, spadá-li nemovitost do společného jmění, popř. je za takovou považována pro účely nařízení výkonu rozhodnutí (§ 262a OSŘ).

Účastenství manžela a jeho procesním právům je třeba věnovat náležitou pozornost; např. již nedostatky v doručování by mohly znamenat závažnou procesní vadu a překážku plynulého postupu v řízení. Manžel povinného je za daných podmínek účastníkem všech fází řízení o výkon rozhodnutí, s výjimkou rozvrhu (viz dále) a stává se jím dnem, kdy soud vydá usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí (§ 255 odst. 2 OSŘ)⁹.

Při rozhodování o návrhu na nařízení výkonu soud především zkoumá podmínky řízení. Tedy kromě obecných podmínek především to, zda exekuční titul (usnesení o nařízení prodeje zástavy) byl vydán orgánem, který k tomu měl pravomoc (tedy příslušným soudem v řízení o soudním prodeji zástavy), zda je vykonatelný po stránce formální i materiální, dále otázky věcné legitimace účastníků atd. Zvláštní pozornost je třeba věnovat otázce materiální vykonatelnosti usnesení o nařízení prodeje zástavy. Čtvrtý odstavec § 261a OSŘ totiž obsahuje zvláštní úpravu, která vylučuje použití předchozích odstavců a stanoví materiální podmínky vykonatelnosti speciálně. Výkon tohoto usnesení tedy lze nařídit, obsahuje-li označení oprávněné a povinné osoby, zástavy a výši zajištěné pohledávky a jejího příslušenství.

Pro nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí je rozhodující stav v době zahájení řízení (§ 335a odst. 1 OSŘ). Z toho plynou důležité procesní následky. Soud posuzuje všechny předpoklady nutné pro nařízení výkonu rozhodnutí ke dni, kdy soudu došel návrh oprávněného na nařízení výkonu rozhodnutí. To platí i pro doložení vlastnictví povinného k předmětné nemovitosti. To je mimochodem úspěšně doloženo i v případě, že před zahájením řízení byla nemovitost převedena na jiného a rovněž podán návrh na vklad do katastru nemovitostí, ovšem k zápisu došlo až po zahájení řízení. Ačkoli zákon stanoví právní fikci, že účinky vkladu nastávají zpětně ke dni podání návrhu (§ 2 odst. 3 ZPN), stav v době zahájení řízení o výkon rozhodnutí lze posuzovat pouze v reálném čase¹⁰. Dojde-li ke změně vlastnictví po zahájení řízení, nic nebrání úspěšnému nařízení výkonu rozhodnutí. Pravomocné usnesení o nařízení prodeje zástavy je závazné pro každého, proti němuž působí podle zvláštních právních předpisů zástavní právo k této zástavě (§ 200za odst. 2 OSŘ), přičemž zástavní právo působí vůči každému pozdějšímu vlastníku zástavy, nestanoví-li zákon jinak (§164 OZ). Právní

⁹ srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. července 1997, sp. zn. 2 Cdon 1446/96

¹⁰ Obdobně např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. listopadu 2000, sp. zn. 21 Cdo 182/2000, uveřejněné pod č. 55/2001 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.

nástupnictví zde tedy vzniká přímo ze zákona, nový vlastník nastupuje na místo účastníka místo dosavadního povinného. Jde o podstatnou procesní výhodu oprávněného z usnesení o nařízení prodeje zástavy.¹¹

Pokud by bylo zřejmé, že případný výtěžek výkonu rozhodnutí nebude postačovat ani ke krytí nákladů výkonu rozhodnutí, soud návrh zamítne (§ 264 odst. 2 OSŘ). Vzhledem k cenám nemovitostí uplatnění tohoto ustanovení nepřichází příliš v úvahu.

Dospěje-li soud k závěru, že byly splněny všechny předpoklady pro nařízení výkonu, nařídí jej „usnesením o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy“. Jsou-li v řízení i další oprávnění, nařídí výkon i v jejich prospěch. Jejich návrhy posuzuje samostatně, tedy vyhoví jen těm, které rovněž splnily předpoklady nařízení výkonu rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že další oprávnění mohou svými návrhy do řízení přistoupit i v období mezi vydáním usnesení a nabytím právní moci, budou tyto návrhy vyřízeny doplňujícím usnesením (§ 254 odst. 1 a § 166 OSŘ).

Soud v usnesení o nařízení výkonu uvede výši vymáhaných pohledávek a rozhodne o náhradě doposud vzniklých nákladů řízení. Uloží-li povinnost náhrady nákladů povinnému vůči oprávněnému (dalším oprávněným), nestanoví v usnesení lhůtu k plnění, neboť nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje i na tyto náklady, které tedy budou uspokojeny v rámci vymáhaných pohledávek. Některé obsahové náležitosti usnesení určuje §60 JŘ. Nemovitost musí být v usnesení přesně označena (stejně jako v návrhu). Musí v něm být rovněž uvedeno, že nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje i na veškeré součásti a příslušenství nemovitosti (viz též § 335a odst. 2 OSŘ). Tyto se však v usnesení nevypočítávají, protože se obvykle zjistí až při oceňování nemovitosti.

Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí dále obsahuje výrok, kterým soud povinnému zakazuje nemovitost převést nebo ji zatížit. Právní úkony porušující tento zákaz jsou neplatné podle § 39 OZ. Kromě toho by se povinný vystavoval nebezpečí trestního stíhání pro trestný čin maření výkonu úředního rozhodnutí (§ 171 odst. 2 TZ)

Dále povinnému ukládá, aby do 15 dnů od doručení soudu oznámil, zda a kdo má k nemovitosti předkupní právo. Obsahuje rovněž poučení, že nesplní-li tuto povinnost, bude odpovědný za škodu tím způsobenou. Zatímco věcněprávní předkupní

¹¹ KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 277

právo soud obvykle zjistí z katastru nemovitostí, o smluvním předkupním právu, nepřihlásí-li se oprávněný z něj sám, může se dozvědět prakticky jen od povinného.

Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy soud doručí oprávněnému, dalšímu oprávněnému a povinnému (popř. též manželovi povinného). Zákon nenafizuje doručení do vlastních rukou (může o něm ale rozhodnout soud podle § 45b OSŘ, což se vztahuje i na případy uvedené níže). Účastníci se mohou v zákonné lhůtě odvolat. Usnesení dále soud doručí katastrálnímu úřadu za účelem vyznačení poznámky v katastru nemovitostí. Po nabytí právní moci soud usnesení vyvěsí na svou úřední desku, a doručí jej s doložkou právní moci osobám a institucím uvedeným v §335b odst. 3 OSŘ. Těm, kteří nejsou soudu známi, je doručeno patnáctým dnem od vyvěšení na úřední desce soudu. Kromě toho vyrozumí katastrální úřad, který o nabytí právní moci usnesení učiní poznámku.

Specifikem vykonávacího řízení je určité omezení zásad ústnosti a přímosti. Soud nařídí jednání, jen považuje-li to za nutné nebo stanoví-li tak zákon (§ 253 odst. 2 OSŘ). První odstavec daného paragrafu pak pro tuto fázi řízení stanoví, že výkonu rozhodnutí soud nařídí zpravidla bez slyšení povinného a že případným slyšením povinného nesmí být zmařen účel výkonu rozhodnutí ¹². Zabraňuje se tak možným procesním obstrukcím ze strany povinného a také situacím, kdy se povinný cíleně zbavuje majetku, aby ztížil či zmařil uspokojení oprávněného. Je jen v souladu s účelem vykonávacího řízení, že se povinný o zahájení řízení o výkon rozhodnutí dozví zásadně až z doručeného usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí. Z toho rovněž vyplývá, že písemné vyhotovení daného usnesení obvykle nebude odůvodněno, protože mu v souladu s § 169 odst. 2 OSŘ nebude nikdo odporovat.

V případě zamítnutí návrhu doručí soud usnesení oprávněnému, dalšímu oprávněnému a povinnému; vyrozumí dále katastrální úřad, který zruší poznámku o zahájení řízení. Zamítnutím návrhu je řízení o výkon rozhodnutí skončeno.

¹² k ústavněprávnímu aspektu srov. nález Ústavního soudu ze dne 27. března 1996, sp. zn.III. ÚS 280/95

2.2 Provedení nařízeného výkonu

Jakmile usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí nabude právní moci, soud již sám přikročí k vlastnímu provedení výkonu rozhodnutí. Výkon však nemusí nerušeně probíhat jednotlivými fázemi až k uspokojení nároků při rozvrhu. Především účastníci mohou vývoj určitým způsobem ovlivňovat i mimo jim určené úkony v rámci daných fází. Jde hlavně o instituty odložení a zastavení výkonu rozhodnutí a o vylučovací žalobu.

Jednou nařízený výkon rozhodnutí má probíhat rychle, účinně a bez přerušení. V některých výjimečných případech je však vhodné jej pozastavit, aby nedošlo ke zbytečnému poškození zájmů povinného. K tomu slouží institut odložení provedení výkonu rozhodnutí, upravený v § 266 OSŘ. Pro oba tam uvedené případy platí, že jde o opatření dočasné. V usnesení o odkladu provedení výkonu rozhodnutí se tedy zásadně uvádí doba, po kterou je výkon pozastaven. O pokračování výkonu se přesto vždy vydá usnesení (nebude-li ovšem výkon zastaven, viz dále). Jediným aktivně legitimovaným k podání návrhu na odložení provedení výkonu je povinný, ačkoli z důvodu uvedeného ve druhém odstavci § 266 OSŘ může soud výkon odložit i bez jeho návrhu. Přípuštění odložení výkonu rozhodnutí je v rámci příslušných ustanovení v diskreci soudu (viz slovo „může“ v obou odstavcích), který zváží, zda je odložení v daném případě skutečně opodstatněné.

První důvod pro odložení uvádí §266 odst. 1 OSŘ. Soud o něm rozhodne pouze na návrh povinného. Provedení výkonu může odložit, pokud se povinný bez své viny ocitl přechodně v takovém postavení, že by neprodlený výkon rozhodnutí mohl mít pro něho nebo pro příslušníky jeho rodiny zvláště nepříznivé důsledky a oprávněný by nebyl odkladem rozhodnutí vážně poškozen. První podmínka spočívá v tom, že se povinný ocitl v daném postavení „přechodně“ a nepříznivé důsledky by měl „neprodlený“ výkon. Tím je zdůrazněna dočasnost odkladu. V žádném případě jej nemohou odůvodnit okolnosti dlouhodobého nebo dokonce trvalého rázu, byť by byly velmi závažné (invalidita...). Dále situace pochopitelně musela nastat bez zavinění povinného. To nesměřuje pouze na jeho úmyslné jednání ve snaze o sabotáž výkonu rozhodnutí, ale i na nedbalost či nedůslednost v péči o své záležitosti. „Zvláště nepříznivé“ důsledky musí být evidentně opravdu závažné, navíc zde musí být příčinná souvislost s neprodleným provedením výkonu rozhodnutí. Nakonec následuje ještě

korektiv, dle kterého oprávněný nesmí být odkladem „vázně“ poškozen. Na základě všech rozhodných okolností soud v případě povolení odkladu také stanoví dobu jeho trvání. První odstavce tedy umožňuje soudu zmírnit nepřiměřenou tvrdost zákona vůči povinnému a jeho rodině.

Druhý důvod pro odklad obsahuje § 266 odst. 2 OSŘ. Soud o něm rozhodne buď na návrh poškozeného, nebo i bez něj. Odložit provedení výkonu rozhodnutí může tehdy, lze-li očekávat, že výkon rozhodnutí bude zastaven. Účelem tohoto ustanovení je především zamezit škodlivým či dokonce nenapravitelným důsledkům urychleného provedení výkonu v době, kdy lze s určitou mírou pravděpodobnosti očekávat jeho zastavení. Zároveň se tak šetří čas a náklady soudu i účastníků. Soud zvažuje pravděpodobnost zastavení výkonu v poměru k možným škodlivým důsledkům. Zpravidla je ale vyžadováno alespoň zahájení relevantního řízení, které k zastavení může vést (typicky na základě § 267 nebo § 268 a § 269 OSŘ)

Výkon rozhodnutí směřuje k tomu, aby byl na jeho konci při rozvrhovém jednání oprávněný (popř. další osoby) uspokojen z výtěžků dražby. Existuje ovšem mnoho různorodých důvodů, pro něž řízení o výkon rozhodnutí může skončit jinak. Především ustanovení § 268 a § 269 OSŘ upravují institut zastavení výkonu rozhodnutí. Zastavení výkonu rozhodnutí přichází v úvahu až po nařízení výkonu rozhodnutí, a je třeba je odlišit od zastavení řízení o návrhu na výkon rozhodnutí, které probíhá v klasických formách na základě odkazu v § 254 odst. 1 OSŘ. Důvody pro zastavení výkonu jsou různé povahy, od návrhu oprávněného přes zánik vymáhané pohledávky po situaci, kdy výkon vůbec neměl být nařízen a jeho provedení by tedy bylo nezákonné. Ustanovení § 269 odst. 1 uvádí, že soud zastaví výkon rozhodnutí i bez návrhu (pojmově to není možné u důvodů v § 268 odst. 1 písm. c) OSŘ). Narozdíl od institutu odložení výkonu soud nemá diskreční pravomoc a je-li naplněn některý z důvodů, výkon rozhodnutí zastavit musí. Výkon rozhodnutí lze zastavit též částečně (§ 268 odst.4 OSŘ).

Důvody pro zastavení výkonu rozhodnutí jsou uvedeny zejména v § 268 odst. 1 OSŘ. Občanský soudní řád, popř. i jiné zákony, uvádí i další důvody, především v rámci úpravy jednotlivých způsobů výkonu řízení. Pro prodej nemovité zástavy je z těchto dalších důvodů významný především § 268 odst. 3 OSŘ, jenž ukládá zastavení výkonu pro případ zániku zástavního práva (viz výše) a § 336m odst. 1 OSŘ, za středníkem, který se vztahuje na situaci po bezúspěšné dražbě (viz dále).

V případě zastavení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti se po právní moci sejmou z úřední desky všechna rozhodnutí, která se v souvislosti s výkonem nemovitosti týkají (§ 63 odst. 4 JŘ). V závislosti na aktuální fázi může jít např. o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, o dražební vyhlášku...

Podle § 268 odst. 1 OSŘ bude výkon rozhodnutí zastaven, jestliže

a) „byl nařízen, ačkoli se rozhodnutí dosud nestalo vykonatelným“. Výkon rozhodnutí zde vůbec neměl být nařízen. Důvod mífí rovněž na situace, kdy rozhodnutí před nařízením výkonu vykonatelnost pozbylo, případně zde vůbec nebyl způsobilý exekuční titul. Jde o variaci na dřívější impugnační žalobu.

b) „rozhodnutí, které je podkladem výkonu, bylo po nařízení výkonu zrušeno nebo se stalo neúčinným“. Zde byl sice výkon rozhodnutí nařízen po právu, ale v důsledku okolností nastalých po nařízení výkonu je nutné řízení zastavit, neboť pro něj schází podklad. Podkladové rozhodnutí musí být zrušeno pravomocně¹³.

c) „zastavení výkonu rozhodnutí navrhl ten, kdo navrhl jeho nařízení“. Do nabytí právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí mohl oprávněný vzít svůj návrh zpět. Návrh podle tohoto písmene je obdobou tohoto zpětvzetí návrhu pro fázi po nařízení výkonu. Vzhledem k tomu, že oprávněných může být více (institut dalšího oprávněného), je logické, že na návrh daného oprávněného může být výkon rozhodnutí zastaven pouze částečně, a to pro tohoto oprávněného. Toto omezení je obdobou ustanovení § 335 odst. 3 OSŘ. Motivy oprávněného soud nezjišťuje, podání návrhu je zcela v jeho dispozici.

d) „výkon rozhodnutí postihuje věci, které jsou z něho podle § 321 a 322 vyloučeny“. Věc může být na základě uvedených paragrafů těžko vyloučena z výkonu rozhodnutí, jde-li o nemovitou zástavu. K důvodům viz výše.

e) „průběh výkonu rozhodnutí ukazuje, že výtěžek, kterého jím bude dosaženo, nepostačí ani ke krytí jeho nákladů“. Vzhledem k tomu, že oprávněný ani nikdo jiný nemá v tomto případě šanci na získání jakéhokoli užitku z provedení výkonu, je zbytečné v něm pokračovat a utrácet další prostředky a čas. Účelem výkonu rozhodnutí je uspokojení pohledávek a nikoli „msta“ vůči povinnému spočívající v nuceném prodeji jeho věci. Vzhledem k obvyklým cenám nemovitostí není uplatnění tohoto důvodu příliš pravděpodobné.

¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.9.1965, sp. zn. 4 Cz 118/65.

f) „bylo pravomocně rozhodnuto, že výkon rozhodnutí postihuje majetek, k němuž má někdo právo nepřipouštějící výkon rozhodnutí (§ 267)“. Tento důvod míří na případný úspěch toho, kdo podal vylučovací žalobu (viz dále). Výkon rozhodnutí bude zastaven ohledně té věci, která byla z výkonu vyloučena. Vyjma případů vespolečného zástavního práva bude tedy při prodeji (jedné) nemovité zástavy výkon zastaven zcela.

g) „po vydání rozhodnutí zaniklo právo jím přiznané, ledaže byl tento výkon rozhodnutí již proveden; bylo-li právo přiznáno rozsudkem pro zmeškání, bude výkon rozhodnutí zastaven i tehdy, jestliže právo zaniklo před vydáním tohoto rozsudku“. Jde o frekventovaný důvod, směřující na širokou skupinu situací, kdy přiznané právo zaniklo po vydání vykonávaného rozhodnutí, a je jakýmsi následovníkem dřívější opoziční žaloby. Návrh na zastavení výkonu vzejde obvykle přímo od povinného. Jde o případy, kdy např. povinný splnil dobrovolně co mu vykonávané rozhodnutí ukládá, nebo kdy došlo k započtení vzájemných pohledávek. Zánik pohledávky na základě úspěšného provedení výkonu rozhodnutí samozřejmě tento důvod nezakládá. Rozhodným okamžikem pro zastavení výkonu rozhodnutí z tohoto důvodu je vydání rozhodnutí (exekučního titulu), nikoli až nabytí právní moci. Výjimka v tomto směru je stanovena pro rozsudek pro zmeškání, kdy výkon bude zastaven i tehdy, zaniklo-li právo před jeho vydáním. Byla zavedena vzhledem k praktické zkušenosti s případy, kdy např. budoucí povinný dluh včas zaplatil, a jelikož očekával stažení žaloby, nepovažoval za důležité dostavit se k jednání.¹⁴

h) „výkon rozhodnutí je nepřipustný, protože je tu jiný důvod, pro který rozhodnutí nelze vykonat“. Tento poslední důvod ukazuje na demonstrativní charakter jejich výčtu. Jde o jakousi zbytkovou kategorii, kam spadají ostatní případy, které pro složitost právní úpravy nebylo vhodné a nejspíš ani možné výslovně vyjmenovat. Příkladem může být např. existence dohody, ve které se oprávněný zavazuje, že na určitou dobu nebude na povinném právo vymáhat. Nepřipustnost výkonu rozhodnutí byla tradičním obsahem dřívější impugnační žaloby.

Především z důvodů formálnosti procesu vykonávacího řízení se může stát, že bude nařízen prodej věci, která třeba nemusí povinnému vůbec patřit, a je ve skutečnosti ve vlastnictví někoho jiného. Nabytí vlastnictví přiklepem v dražbě je originárním

¹⁴ KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 381

způsobem nabytí¹⁵. Nemá tak na změnu vlastnictví vliv např. skutečnost, že nemovitost nepatřila povinnému, ale někomu jinému. Na druhou stranu má výkon rozhodnutí postihnout toliko majetek povinného, není přípustné, aby byl oprávněný uspokojen na úkor třetí osoby. Pro případ výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti lze poukázat na to, že v řízení o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí se vlastnictví povinného neprokazuje, ale pouze dokládá (§335 odst. 1 OSŘ; viz výše). Za účelem ochrany práv třetích osob existuje institut vylučovací (neboli excindační) žaloby, slovy zákona jde o „návrh na vyloučení majetku z výkonu rozhodnutí“. Žaloba je upravena především v § 267 OSŘ. Jde o zvláštní procesní žalobu; rozhodnutí o ní je závazné pouze v rámci daného vykonávacího řízení a nezakládá hmotněprávní následky.

Podat vylučovací žalobu podle § 267 odst.1 OSŘ může třetí osoba, která má k předmětu výkonu právo, které nepřipouští výkon rozhodnutí (typicky právo vlastnické, spoluvlastnické nebo právo držby), a to v době od nařízení výkonu do zahájení dražebního jednání (§ 336b odst. 2 písm. k) OSŘ). Pasivně legitimovanými jsou oprávněný a další oprávnění. Jde o zvláštní žalobu na určení (§ 80 písm. c) OSŘ) u níž se neprokazuje právní zájem; projednává se v nalézacím řízení podle části třetí OSŘ. V prvním stupni je příslušným okresní soud, u něhož je prováděn výkon rozhodnutí (§ 88 písm. ch) OSŘ). Její podání musí žalobce oznámit soudu výkonu rozhodnutí. Provedení výkonu rozhodnutí bude následně odloženo (§ 266 odst. 2 OSŘ), případně bude odročeno dražební jednání (§ 336i odst. 1 OSŘ) – obojí však jen za předpokladu, že žaloba má teoretickou naději na úspěch (že není čistě obstrukční, viz dále). Vyhovění vylučovací žalobě nemá samo o sobě vliv na průběh výkonu rozhodnutí. Výkon rozhodnutí je na jejím základě nutné pro danou věc zastavit podle § 268 odst. 1 písm. f) OSŘ (viz výše). Obdobně podle prvního odstavce se postupuje podle § 267 odst. 2, který míří na některé případy výkonu rozhodnutí postihujícího majetek ve společném jmění manželů či majetek považovaný za součást společného jmění (§ 262a OSŘ).

2.2.1 Ocenění nemovitosti

V první fázi provádění výkonu rozhodnutí je třeba za účelem dalšího postupu nemovitost ocenit, výstupem je usnesení o ceně podle § 336a OSŘ. Účastníky této fáze jsou oprávněný, další oprávněný (či oprávnění), povinný (popř. též manžel povinného) a dále osoby, o nichž je soudu z obsahu spisu známo, že v jejich prospěch vážnou na

¹⁵ srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 850/2005

prodávané nemovitosti závady nebo že k jejich tíži jsou s nemovitostí spojena určitá práva.

Prvním krokem je ustanovení znalce usnesením, v němž soud zároveň vymezi jeho úkoly. Znalci soud uloží, aby jednak ocenil prodávanou nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím, a dále aby zvlášť ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená. Právy jsou především práva odpovídající věcnému břemeni, z nichž je oprávněná prodávaná nemovitost. Závadami jsou jednak práva odpovídající věcnému břemeni zatěžující prodávanou nemovitost, dále pak práva z nájemních smluv a i další práva, která nějak omezují každého vlastníka prodávané nemovitosti. Závadami ovšem nejsou práva, která vážnou na prodávané nemovitosti za účelem zajištění pohledávek povinného nebo jiných osob (například zástavní právo).¹⁶

Pokud jde o způsob oceňování, § 336 odst. 1 věta druhá OSŘ stanoví, že se provádí podle zvláštního právního předpisu, nestanoví-li tento zákon jinak. Poznámka pod čarou č. 92 pak odkazuje na §2 odst. 1 ZOM. Z toho, že poznámka odkazuje na toto specifické ustanovení a nikoli na zákon o oceňování majetku jako celek, se dovozuje, že při oceňování se vychází z obvyklé ceny. Obvyklou cenou dle zákona o oceňování majetku je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, nepromítají se však do její výše vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů vlastníka ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. důsledky přírodních kalamit, osobní poměry vlastníka míří např. na jeho rodinnou situaci, a zvláštní oblibou se rozumí citový vztah k oceňovanému majetku. Mezi „všechny okolnosti, které mají na cenu vliv“ jistě patří i účel oceňování. Tím není stanovení ceny, za kterou bude nemovitost prodána (jelikož jde o dražbu, nic takové ani předem stanovit nelze). Účelem je stanovení tzv. výsledné ceny, se kterou se dále pracuje při určování nejnižšího podání. Jak již bylo řešeno, práva a závady na nemovitosti se oceňují zvlášť (a každá jednotlivě), tudíž není možné je zohledňovat při oceňování samotné nemovitosti.

¹⁶ KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 527

Ocenění práv a závad není možné provést prostřednictvím ceny obvyklé. Postupuje se tedy § 18 ZOM, který upravuje oceňování práv odpovídajících věcnému břemenu, a vychází z principu oceňování výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obecné ceny. Pro nedostatek právní úpravy se ustanovení § 18 ZOM užije i na ostatní práva a závady. Tento stav neumožňuje zohlednit jejich specifika, což je zvláště patrné v případě nájemního práva.

Pokud je to vhodné pro řádné ocenění, provede soud ohledání prodávané nemovitosti. Je-li potřeba provést prohlídku veřejně nepřístupných prostor, je povinný, případě jiné osoby povinen ji umožnit (§ 336 odst. 2 OSŘ). Soud ovšem není oprávněn zjednat si přístup sám. Může pouze vynucovat tuto povinnost uložením pořádkové pokuty.

Dále je nutné určit, které závady vážnoucí na prodávané nemovitosti prodejem v dražbě nezaniknou. Která to jsou určuje §336a odst. 2 OSŘ. Jde tedy v první řadě o veškerý nájem bytů a také o věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní právní předpisy. Dále pak nezaniknou ta věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále. K jejich specifikaci, a tedy ke zvažování zájmů společnosti a zájmů na úspěšném průběhu vykonávacího řízení je povolán soud. Odborná literatura se liší v názorech na to, jak nahlížet na věcná břemena vzniklá ze zákona. Zda se jedná o věcná břemena, která nezaniknou proto, že „zvláštní právní předpis stanoví, že prodejem v dražbě nezaniknou“ nebo proto, že u nich „zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále“¹⁷. Zastávám názor, že zákonodárce neměl v úmyslu zúžit okruh nezanikajících věcných břemen jen na ta, o kterých zákon výslovně stanoví, že nezaniknou „prodejem v dražbě“, ale že ustanovení dopadá na všechna, která ze své podstaty a na základě zákona budou vždy zavazovat každého dalšího vlastníka.

Ani v případě, že určitá závada není výslovně označena, že nezanikne prodejem nemovitosti v dražbě, nemusí při něm automaticky zaniknout. Nevyjádří-li se osoba ze „zanikajících“ závady oprávněná do skončení rozvrhového jednání tak, že požaduje vyplacení náhrady, a bude-li náhrada za závadu vyplacena vydražiteli, závada nezaniká (viz dále).

¹⁷ Srov. TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 490 a KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 530

Na konci této fáze vydá soud podle § 336a OSŘ usnesení o ceně. Na základě výsledků ocenění a ohledání v něm soud určí cenu nemovitosti (a jejího příslušenství) a cenu jednotlivých práv a závad, dále které ze závad prodejem v dražbě nezaniknou, a konečně též výslednou cenu. Výsledná cena se stanoví tak, že se od určené obvyklé ceny odečte hodnota závad, o nichž bylo určeno, že dražbou nezaniknou, a naopak se k ní přičte hodnota práv s nemovitostí spojených. Usnesení musí být odůvodněno, obzvláště přesvědčivě pak v případě, že se soud při určování výsledné ceny odchýlil od částek odhadnutých znalcem¹⁸. Doručí se účastníkům řízení, není stanovena povinnost doručení do vlastních rukou. Účastníci mají právo se proti usnesení o ceně odvolat, ovšem každý jen v takovém rozsahu, ve kterém se dotýká jeho práv.

Jakmile usnesení o ceně nabude právní moci, jsou jeho výroky závazné pro další fáze řízení¹⁹. Usnesení je však vydáváno s klauzulí „rebus sic stantibus“, a ke změně tak může dojít v případě podstatné změny okolností, např. v případech, kdy dojde ke změně oceňovacího předpisu, nebo kdy je nemovitost významně poškozena živelní pohromou. Stejně tak mohou vyjít najevo další práva a závady vztahující se k nemovitosti. Případná změna může být zohledněna v dražební vyhlášce, případně o ní může soud vydat zvláštní usnesení. Změna musí být každopádně řádně odůvodněna a na odchylky od údajů v usnesení o ceně je zejména v dražební vyhlášce třeba výslovně upozornit²⁰.

2.2.2 Dražební vyhláška

Další postup řízení o výkon rozhodnutí spočívá ve vydání usnesení o nařízení dražebního jednání neboli dražební vyhlášky, na jejímž základě bude v další fázi provedeno dražební jednání (dražba). Účastníky jsou oprávněný, další oprávněný (či oprávnění), povinný (popř. též manžel povinného) a dále osoby, o nichž je soudu z obsahu spisu známo, že mají k nemovitosti předkupní právo, vlastnické, zástavní či jiné věcné právo a nájemní právo. Tedy je účastníkem i vlastník nemovitosti v těch výjimečných případech, kdy nejde o osobu totožnou s povinným, což je možné

¹⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 11. července 2001, sp. zn. I. ÚS 450/99

¹⁹ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. února 2006, sp. zn. 21 Cdo 668/2005.

²⁰ KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 533

vzhledem ke konstrukci „pouhého“ dokládání (nikoli prokazování) vlastnictví v řízení o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí. Postavení účastníka, kterému se mimo jiné doručuje (do vlastních rukou), dává skutečnému vlastníku větší šanci na včasné uplatnění vylučovací žaloby.

Po právní moci usnesení o ceně tedy soud vydá dražební vyhlášku (usnesení o nařízení dražebního jednání). Jejím účelem je připravit provedení dražby a dražba se tímto usnesením nařizuje. Ustanovení § 336b odst. 2 OSŘ uvádí obsahové náležitosti dražební vyhlášky, kterými jsou:

a) čas a místo dražebního jednání (336d OSŘ) – Soud dražbu nařídí nejdříve na 30. den po vydání dražební vyhlášky (nikoli až po nabytí právní moci !) Místem dražby bude obvykle sídlo soudu, ovšem ten může zvolit i jiné vhodné místo, včetně prodávané nemovitosti. S tím ovšem musí souhlasit všechny osoby, které v prodávané nemovitosti trvale bydlí (§ 61 JŘ)

b) označení nemovitosti a jejího příslušenství – Vzhledem k tomu, že dražební vyhláška má poskytnout potenciálním zájemcům o koupi maximum relevantních informací, mělo by být označení podrobnější, než v dosavadních fázích, a to včetně alespoň stručného popisu příslušenství nemovitosti.

c) výsledná cena (§334a OSŘ) – jde o výslednou cenu, která byla uvedena v pravomocném usnesení o ceně, popř. změněné na základě klauzule „rebus sic stantibus“ (viz výše).

d) výše nejnižšího podání (§ 336e odst. 1) – je soudem stanovena na 2/3 výsledné ceny

e) výše jistoty a způsob jejího zaplacení (§ 336e odst. 2 OSŘ) – Jistotu musí složit každý dražitel ve stejné výši, a to k zajištění plnění svých povinností (viz dále). Výši jistoty stanoví soud dle okolností případu, nesmí však přesahovat 3/4 stanoveného nejnižšího podání. Zaplatit lze buď hotově do pokladny soudu, nebo platbou na účet soudu.

f) práva a závady spojené s nemovitostí – na základě usnesení o ceně (popř. s uvedením změn na základě klauzule „rebus sic stantibus“). Měl by být uveden takový popis, který poskytne potenciálním zájemcům o koupi nemovitosti dostatek informací.

g) závady, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou (§ 336a odst. 1 písm. c)) – platí totéž co pod písmenem f)

Pod dalšími písmeny jsou uvedeny některé obligatorní výzvy a upozornění, která zpravidla reprodukují zákonná ustanovení a mají především informativní charakter pro osoby, kterých se držba týká či může týkat. Blíže je o nich pojednáno v rámci výkladu příslušných institutů, zde jen stručně:

h) předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitost a za kterých se stane jejím vlastníkem (§ 336l odst. 1 a 2 OSŘ)

i) upozornění o možnosti a podmínkách přihlášení pohledávek do rozvrhu (§336f OSŘ)

j) výzva těm, kteří požadují uspokojení při rozvrhu, aby sdělili, zda požadují zaplacení svých pohledávek, a upozornění na následky neoznámení

k) výzva k uplatnění práv nepřipouštějících dražbu (§ 267 OSŘ) a upozornění na následky neuplatnění

l) upozornění pro oprávněné z předkupního práva k možnostem jeho uplatnění

Dražební vyhláška může obsahovat i jiné než povinné informace. Soud v ní například může oznámit minimální částku, o kterou je možno zvyšovat příhozy (částka nesmí být nižší než 1000 Kč dle § 62 odst. 1 JŘ).

Zákon se snaží, aby se dražební vyhláše dostalo co nejširší publicity. Jednak v zájmu naplnění účelu výkonu rozhodnutí, kdy je obvykle žádoucí, aby vyšší počet dražitelů působil k maximálnímu výnosu dražby, jednak proto, aby se všechny zainteresované osoby dozvěděly o konání dražby a mohly tak včas uplatnit svá práva.

Doručování dražební vyhlášky upravuje především § 336c OSŘ. Účastníkům této fáze řízení a přihlašovatelům je třeba ji doručit do vlastních rukou. Je-li z obsahu spisu patrné, že k prodávané nemovitosti má blíže neurčená osoba např. nájemní právo, je povinností soudu provést přiměřené šetření za účelem její konkretizace a následně jí dražební vyhlášku doručit. Této povinnosti nezbavuje ani fakt, že byla dražební vyhláška řádně vyvěšena na předepsaných úředních deskách ²¹. Doručuje se také vybraným státním úřadům a obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu se nemovitost nachází. Soud vyhlášku vyvěsí na své úřední desce v den vydání a zároveň sejme usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí (§ 63 odst. 1 a 2 JŘ). Dále požádá obecní úřad, v jehož obvodu je prodávaná nemovitost, o uveřejnění podstatné části obsahu způsobem v místě obvyklým, a příslušný katastrální úřad o vyvěšení dražební vyhlášky

²¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2005, sp. zn. 20 Cdo 779/2005

nebo jejího podstatného obsahu na jeho úřední desce. Možnosti publikace dále rozšiřuje § 336c odst. 4 OSŘ.

Proti dražební vyhlášce se podle § 336c odst. 5 OSŘ mohou odvolat všichni účastníci této fáze řízení. Je však třeba mít na paměti, že dražba se koná ve stanovený den bez ohledu na právní moc dražební vyhlášky či podání odvolání. Odvolání není přípustné proti výroků uvedeným v § 336c odst. 2 písm. a), b), f) a h) až l) OSŘ. Je to především z toho důvodu, že uvedené výroky mají buď čistě informativní a oznamovací charakter, nebo se jimi pouze upravuje vedení řízení.

Nejen oprávněný a další oprávnění mohou při rozvrhu podstaty uspokojovat své pohledávky. I někteří další věřitelé mají tuto možnost, i když v případě prodeje nemovité zástavy jde jen o ty věřitele, kteří mají pohledávku zajištěnou prodávanou zástavou (§ 338a odst. 3 OSŘ). Slouží k tomu institut přihlášení pohledávky (§ 336f OSŘ). Na tuto možnost a její podmínky upozorňuje potenciální přihlašovatele dražební vyhláška v § 336b odst. 2 písm. i) OSŘ. Pohledávku lze úspěšně přihlásit v době od zahájení řízení o výkon rozhodnutí do zahájení dražebního jednání. V době do právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí jde o přihlášku jen tehdy, je-li z podání nepochybné, že se věřitel nedomáhá nařízení výkonu rozhodnutí, ale pouze přihlášení své pohledávky do rozvrhu. V opačném případě, kdy by šlo o návrh na výkon rozhodnutí, by se zástavní věřitel stal dalším oprávněným (§ 41 odst. 2 a § 335 odst. 2 OSŘ, viz výše). Přihláška, která by došla po zahájení dražebního jednání, by byla soudem odmítnuta jako opožděná. Přihláška musí splňovat obecné náležitosti podání (§ 42 odst. 4 OSŘ). Musí v ní být dále uvedena výše pohledávky a jejího příslušenství, a přiloženy příslušené listiny toto prokazující. Stejně tak musí být uveden a prokázán fakt, že je pohledávka zajištěná zástavním právem k prodávané nemovitosti. Podstatnou je skutečnost, že přihlašovaná pohledávka zajištěná zástavním právem vůbec nemusí být splatná, pro účely rozvrhu se totiž takové pohledávky považují za splatné (viz dále).

Prostřednictvím přihlášky mohou své pohledávky za určitých okolností uplatnit i oprávněný a další oprávnění. Podmínkou je, že jim byly přiznány exekučním titulem až po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí (§ 336f odst. 1 OSŘ, věta druhá). To zároveň znamená, že dříve přiznané pohledávky měli uplatnit v rámci řízení o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí, a pokud tak neučinili, nemohou je přihlásit na základě § 336f OSŘ.

2.2.3 Dražba

Dražba (dražební rok, dražební jednání) je vyvrcholením vlastního provedení výkonu rozhodnutí. Mělo by při ní dojít k prodeji nemovité zástavy a tedy k získání finančních prostředků k rozdělení při rozvrhu. Účastníky jsou oprávněný, další oprávněný (či oprávnění), povinný (popř. též manžel povinného), dražitelé a vydražitel. Dražitelé, kteří nevznesli námitky proti příklepu, přestávají být účastníky řízení skončením dražebního jednání. Při dalším dražebním jednání není účastníkem obmeškaly věřitel s výjimkou rozhodování o jeho povinnostech podle § 336n OSŘ (viz dále).

Před začátkem dražebního jednání musí soud vykonat některé přípravné úkony. Zjišťuje, které osoby se na jednání dostavily. Do protokolu poznamená účast oprávněného, dalšího oprávněného (či oprávněných), povinného (popř. též manžela povinného) a osob oprávněných z předkupního práva, jakož i jejich zmocněnců a zástupců (dále jen zástupci). Dále poznamená přítomnost dražitelů a jejich zástupců. Dražitel či jeho zástupce musí prokázat svou totožnost, zástupce pak titul na jehož základě jedná (u zmocněnce to může být pouze úředně ověřená plná moc).

Dražitelem může být jen ten, kdo do zahájení dražebního jednání zaplatil jistotu ve stanovené výši a stanoveným způsobem. Šlo-li o platbu na účet, musí být zjištěno, že byla připsána na účet před zahájením jednání (§ 336e odst. 2 OSŘ, druhá věta, za středníkem). Dražitelem nesmí být soudce (jakýkoli), žádný zaměstnanec soudu (kteréhokoli), povinný, manžel povinného, obmeškaly věřitel a osoba, které v nabytí věci brání zvláštní právní předpis (např. devizový cizinec podle zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon).

Nepřítomnost účastníků nikterak nebrání konání dražby. Výjimkou by byl případ, kdy by se nedostavil žádný dražitel (viz dále). Překážkou není ani nedostatek doručení dražební vyhlášky. Soud však jednání odročí, pokud zjistí, že byla podána vylučovací žaloba podle §267 OSŘ a že tato žaloba má teoretickou naději na úspěch (tedy že není obstrukční, což by bylo, navzdory doslovnému znění § 336i odst. 1 OSŘ, nepřipustné). Výzvu k podání vylučovací žaloby osobami, jejichž právo k nemovitosti nepřipouští dražbu, musí obsahovat dražební vyhláška (viz § 336b odst. 2 písm. k) OSŘ). Dražební jednání soud odročí na neurčito, do doby, než bude pravomocně rozhodnuto o vylučovací žalobě. Jiným důvodem k odročení bude, podal-li povinný návrh, aby byl výkon rozhodnutí zcela zastaven. V takovém případě soud zkoumá, zda

návrh není zjevně bezdůvodný. Pokud jej jako bezdůvodný usnesením nezamítne, odročí jednání do doby, než bude o návrhu rozhodnuto. Nebude-li jednání odročeno, soud jej zahájí.

Po zahájení jednání soud nejprve rozhodne, zda je prokázáno předkupní právo. To zkoumá pouze u těch oprávněných z předkupního práva, kteří se budou účastnit jednání jako dražitelé, tedy jsou přítomni, složili jistotu a splňují ostatní předpoklady. Předkupní právo lze při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti uplatnit pouze specifickým způsobem, kterým je privilegované postavení v případě, že osoba z něj oprávněná učiní stejné nejvyšší podání, jako jiná osoba bez předkupního práva. Předkupní právo v každém případě prodejem v dražbě zaniká. Na tyto okolnosti je třeba upozornit v dražební vyhlášce (§ 336b odst. 2 písm. l) OSŘ). Prokázat předkupní právo je možné pouze do zahájení dražebního jednání. Usnesení soudu o prokázání či neprokázání předkupního práva nemá hmotněprávní účinky a závazné je pouze pro dražební jednání.

Dále soud oznámí, kdo v řízení uplatnil své pohledávky a v jaké výši (jde o oprávněného, další oprávněné a přihlašovatele). Rovněž oznámí, kteří z těchto věřitelů požádali o zaplacení svých pohledávek a v jaké výši, a kteří o jejich zaplacení nepožádali. Pohledávky, které věřitelé výslovně nežádali zaplatit, může vydražitel po dražbě místo zaplacení převzít s účinky převzetí dluhu od povinného (viz dále). Výzvu oprávněnému, dalším oprávněným a přihlašovatelům, aby sdělili soudu, zda žádají o zaplacení pohledávky, spolu s popisem následků, musí obsahovat dražební vyhláška (§ 336b odst. 2 písm. j) OSŘ).

Soud ještě oznámí minimální částku, o kterou mohou dražitelé zvyšovat svá podání. Tu může stanovit soud, ne však nižší než 1000 Kč (§ 62 odst. 1 JŘ). Pokud soud vyšší částku nestanoví, je minimální příhoz 1000 Kč.

Poté soud přistoupí k vlastní dražbě. Učiní tak výzvou těm, kteří mohou dražit, aby činili svá podání. Nejnižší možné podání je nejnižší podání odvozené z výsledné ceny podle § 336e odst. 1 OSŘ. Nepřihlíží se k podáním, která nejsou oproti předchozímu nejvyššímu podání navýšena přinejmenším o minimální částku, kterou jednacím řád či soud stanovil (viz výše). Jsou však možná podání ve stejné výši, jako poslední nejvyšší podání – vyplývá to z § 336j odst. 1 OSŘ, který upravuje situaci, kdy nejvyšší podání učinilo více dražitelů. Dražitelé jsou svými podáními vázáni až do

udělení příklepu. Dražba trvá, dokud dražitelé činí podání. K tomu je soud vyzývá slovy „poprvé, podruhé“ a upozorněním, že po slově „potřetí“ udělí příklep, nebude-li učiněno vyšší podání. Jestliže vyšší podání není učiněno bezprostředně po této výzvě, soud udělí příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání (§ 62 odst. 2 JŘ). V případě, že stejné nejvyšší podání učiní více dražitelů, udělí soud příklep tomu z nich, kdo prokázal své předkupní právo. Pokud takový dražitel není, mohou se mezi sebou dohodnout, a nedohodnou-li se, rozhodne mezi dražiteli los. Zákon výslovně neupravuje situaci, kdy by nejvyšší podání učinilo několik osob, které prokázaly svá předkupní práva. Odborná literatura uvádí, že by měl být příklep udělen tomu, jehož předkupní právo dříve vzniklo²².

Ještě před samotným udělením příklepu se soud dotáže přítomných osob, zda mají námitky proti udělení příklepu. Teorie se rozchází v názoru na to, zda námitky mohou podat všechny přítomné osoby (např. též veřejnost) nebo jen ty osoby, jejichž námitky se uvádějí do protokolu (oprávněný, další oprávnění, povinný - případě jeho manžel - a dražitel)²³. O podaných námitkách soud ihned rozhodne. Pokud soud dojde k závěru, že je odůvodněno odmítnutí příklepu, odmítne jej usnesením, proti němuž se nelze odvolat. V dražbě pak pokračuje vyvoláním předposledního podání (§ 336j odst. 3 OSŘ) a znovu vyzve dražitele, aby činili podání. Pokud námitky nebyly podány nebo neodůvodňovaly odmítnutí příklepu, soud příklep udělí vydražiteli a vyhlásí o tom usnesení. Tím je dražební jednání skončeno.

Po skončení vrátí soud jistotu neúspěšným dražitelům. Těm dražitelům, kteří podali námitky proti příklepu, se jistota vrátí až po nabytí právní moci usnesení o příklepu. Pokud by na základě odvolání nebyl příklep udělen, bude se jistota vracet až podle výsledků nového dražebního jednání.

Písemné vyhotovení usnesení o příklepu soud doručí oprávněnému, dalším oprávněným, povinnému (popř. též manželu povinného), vydražiteli, a těm dražitelům, kteří podali proti příklepu námitky. Není stanoveno povinné doručení do vlastních rukou.

V den následující po dražbě se z úřední desky soudu sejme dražební vyhláška.

²² KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 549

²³ Srov. TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 512 a KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 549

Proti usnesení o příklepu se lze odvolat. Aktivně legitimováni jsou především ti, kterým se usnesení doručuje (viz výše). Dražitelé, kteří podali námitky, mohou v odvolání uplatnit i jiné důvody než ty uvedené ve svých námitkách. Dále se mohou odvolat některé osoby, které se nemohly zúčastnit dražebního jednání proto (a pouze proto), že jim nebyla doručena dražební vyhláška. Jde o osoby, kterým se dražební vyhláška doručuje do vlastních rukou na základě § 336c odst. 1 písm. a) a odst. 2 OSŘ. Tito ovšem mají možnost odvolat se pouze za splnění materiální podmínky, že v důsledku nedoručení dražební vyhlášky nemohli uplatnit svá práva, která by odůvodňovala odročení dražebního jednání či jeho jiný výsledek.

Způsob vyřízení odvolání proti usnesení o příklepu je stanoven speciálně k obecné úpravě, a to v § 336k odst. 3 OSŘ, který mimo jiné výslovně vylučuje užití § 219a OSŘ. Odvolací soud tedy především nemá možnost usnesení zrušit a např. vrátit věc soudu prvního stupně (§ 221 OSŘ navazuje na § 219a OSŘ). Usnesení o příklepu může pouze potvrdit, nebo změnit. Kromě změny případných nezákonných částí výroku může soud pouze změnit výrok o udělení příklepu tak, že se příklep neuděluje. K tomu mohou vést pouze stanovené důvody. Prvním je ten, že v řízení došlo k takovým vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby. Příkladem může být situace, kdy soud nedoručil dražební vyhlášku osobě oprávněné z předkupního práva, a té se tak nedostalo poučení, že své právo může uplatnit pouze jako dražitel. Druhým důvodem je, že příklep nebyl udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona. Takovým důvodem je např. to, že dražební vyhláška neobsahovala všechny předepsané náležitosti, nebo jestliže soud neumožnil dražit všem oprávněným dražitelům.

Jestliže odvolací soud usnesení změní tak, že se příklep neuděluje, nařídí soud prvního stupně nové dražební jednání (viz dále). Usnesení odvolacího soudu se doručí odvolateli a ostatním osobám, kterým se doručuje usnesení o příklepu.

Účelem dražby je nemovitou zástavu prodat a získat tak prostředky pro rozvrh. Proto zákon pamatuje na případy, kdy k získání prostředků z různých důvodů nedojde, a stanoví podmínky, za kterých se může dražba konat znovu.

Prvním z případů je situace, kdy sice nemovitost byla vydražena, ale v důsledku úspěšného odvolání bylo usnesení o příklepu změněno tak, že se příklep neuděluje. Jde o institut nového dražebního jednání (§ 336k odst. 4 OSŘ, druhá věta). Nové dražební jednání nařídí soud prvního stupně z úřední povinnosti. Soud obvykle pouze stanoví

nový čas, popř. místo jednání, jinak vychází z původní dražební vyhlášky. Jestliže na základě usnesení o odvolání nemůže být pro své vady původní dražební vyhláška základem pro nové dražební jednání, musí soud prvního stupně vydat novou. Vyrozumění o čase a místě nového dražebního jednání, popř. novou dražební vyhlášku doručí soud těm, kterým se doručuje dražební vyhláška (§336c odst. 1 OSŘ) a těm dražitelům, kteří při původní dražbě podali námítky, a z toho důvodu jim zatím nebyla vrácena jistota. Při novém dražebním jednání soud postupuje stejně jako při prvním dražebním jednání. Do jeho zahájení mohou být opět provedeny úkony, které měly být provedeny před zahájením prvního dražebního jednání, tedy např. ten, komu svědčí předkupní právo, může je soudu nyní prokázat. Již uplatněná práva není nutno uplatňovat znovu. Fáze od zahájení nového dražebního jednání ovšem probíhá celá znovu, tedy soud např. musí opět rozhodnout o prokázání předkupního práva (ať již bylo uplatněno původně, nebo nově). Také samotná dražba probíhá zcela od začátku (k původním podáním se nepřihlíží).

Dále je třeba řešit, co po bezúspěšné dražbě, o které hovoří §336m odst. 1 OSŘ, tedy v případě, že při dražbě nebyli přítomni žádní zájemci o dražení nebo žádný dražitel neučinil ani nejnižší podání. Za takové situace soud – ovšem pouze na návrh – nařídí další dražební jednání. K návrhu jsou legitimováni pouze oprávněný a další oprávnění, tedy nikoli např. přihlašovatel. Návrh je třeba podat do jednoho roku od bezúspěšné dražby, jinak soud výkon rozhodnutí zastaví (jde o zvláštní důvod zastavení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti). Jinak není počet dalších dražebních jednání omezen.

Opět prostřednictvím dalšího dražebního jednání se řeší situace, kdy vydražitel včas nezaplatí nejvyšší podání. Vydražitel by měl zaplatit ve lhůtě určené v usnesení o příklepu (nejvýše dva měsíce), pokud tak neučiní, soud mu určí dodatečnou lhůtu ne delší než jeden měsíc. Nezaplatí-li vydražitel nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, usnesení o příklepu se jejím marným uplynutím zrušuje a soud (bez návrhu) nařídí další dražební jednání (§ 336m odst. 2 OSŘ). Vydražitel se zároveň stává obmeškalým vydražitelem (viz dále).

Další dražební jednání se koná za stejných podmínek, ať už bylo nařízeno z kteréhokoli výše uvedeného důvodu. Jeho průběh upravuje především § 336m odst. 3 OSŘ, který v první řadě určuje, která ustanovení obdobně platí i pro další dražební jednání (a tedy rovněž a contrario která obdobně neplatí). Narozdíl od nového dražebního jednání zde není třeba napravovat vady řízení a vše směřuje pouze

k provedení dražby. Účinky prvního dražebního jednání zůstávají zachovány. Kdo např. přihlásil včas svou pohledávku, nemusí ji přihlašovat znovu. Ovšem kdo tak neučinil, nemůže tak, narozdíl od nového dražebního jednání, učinit ani nyní. To samé platí např. o prokazování předkupního práva, stejně tak soud o jeho prokázání po zahájení jednání znovu nerozhoduje. Pokud však věřitel řádně přihlásil svou pohledávku před původním dražebním jednáním, má možnost přihlásit jinou výši pohledávky – ta se totiž mohla v mezidobí změnit²⁴. Jednání není možné odročit z toho důvodu, že byla podána žaloba na vyloučení nemovitosti z výkonu rozhodnutí. V případě dalšího dražebního jednání se vždy vydává nová dražební vyhláška. Ta obsahuje pouze náležitosti uvedené v § 336b odst. 2 OSŘ pod písmeny a) až h) – upozornění a výzvy pod písmeny i) až l) se neuvádějí, neboť postup podle nich není možno při dalším dražebním jednání uplatnit. V dražební vyhlášce soud stanoví nový čas, popř. místo dražebního jednání, a ze zákona musí změnit výši nejnižšího podání na jednu polovinu výsledné ceny (oproti původním dvěma třetinám); z toho pak také plyne nová maximální výše jistoty. Žádného dalšího dražebního jednání se nemůže zúčastnit obmeškalý věřitel.

Soud nemůže po třeba i opakovaně neúspěšné dražbě od výkonu rozhodnutí jednoduše upustit. Nebude-li nemovitá zástava řádně prodána, je jedinou možností zastavení výkonu rozhodnutí z příslušných zákonných důvodů uvedených především v § 268 a § 366m odst. 1 OSŘ.

S pozicí vydražitele, tedy dražitele, kterému byl udělen příklep, jsou spojena určitá práva a povinnosti. Předpoklady, za kterých může vydražitel převzít nemovitost a za kterých se stane jejím vlastníkem musí být uvedeny v dražební vyhlášce (§ 336b odst. 2 písm. h)). Již dnem následujícím po dni udělení příklepu se může ujmout držby vydražené nemovitosti. Pokud se rozhodne tak učinit, musí o tom neprodleně vyrozumět soud (§ 336l odst. 1 OSŘ). Vlastníkem se však stává až za současného splnění dvou podmínek, a to zpětně, ke dni vydání usnesení o udělení příklepu. První podmínkou je nabytí právní moci usnesení o udělení příklepu, druhou pak zaplacení nejvyššího podání. Pokud se vlastníkem z nějakého důvodu nestane, je vydražitel povinen vrátit věc povinnému, vydat mu užitky a nahradit škodu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovitostí a jejím příslušenstvím (§ 336l odst. 4 OSŘ). Z tohoto důvodu by měl

²⁴ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 519.

vydražitel vždy zvážit, zda je v konkrétním případě rozumné ujmout se držby nemovitosti ještě před nabytím vlastnictví.

Základní povinností vydražitele je zaplatit nejvyšší podání, resp. částku, která zbude k zaplacení po započtení jeho jistoty. Lhůta pro zaplacení je uvedena v usnesení o udělení příklepu, maximální délka je dva měsíce. Pokud vydražitel ve lhůtě nezaplatí, stanoví mu soud lhůtu dodatečnou, která nesmí být delší než jeden měsíc. Marným uplynutím lhůty se usnesení o příklepu zrušuje (bez ohledu na svou případnou právní moc) a soud nařídí další dražební jednání (viz výše), přičemž vydražitel se stává obmeškalým vydražitelem. Takovému vydražiteli, kvůli kterému se musí konat další dražební jednání, vznikají ze zákona nové povinnosti (§ 336n OSŘ). Jednak musí uhradit skutečné náklady vzniklé v souvislosti s dalším dražebním jednáním, státu např. náklady na doručení další dražební vyhlášky. Náklady účastníkům hradí tehdy, pokud se dalšího dražebního jednání opravdu zúčastnili, v případě dražitelů pak pouze tehdy, pokud se zúčastnili rovněž původního dražebního jednání. Dále je obmeškalý věřitel povinen nahradit škodu, která vznikla v důsledku nezaplacení nejvyššího podání, např. ušlý zisk v podobě úroků, které mohly k nejvyššímu podání přirůst, kdyby bylo zapláceno. Nakonec musí uhradit ještě rozdíl mezi svým nejvyšším podáním a nejvyšším podáním učiněným při dalším dražebním jednání, pokud toto nové podání je nižší než jeho původní. Pokud však bude dražba při dalším dražebním jednání bezúspěšná, nevzejde z ní žádné nejvyšší podání a rozdíl k úhradě v takovém případě nevznikne.

Řízení o zmíněných závazcích obmeškalého věřitele soud zpravidla povede až poté, co nabude právní moci usnesení o příklepu z dalšího dražebního jednání. Soud o jednotlivých náhradách a jejich výši rozhodne usnesením. Po právní moci usnesení se náhrada přiznaných nákladů vyplácí státu a účastníkům. Ostatní náhrady (náhrada škody a úhrada rozdílu v nejvyšších podáních) se zařadí do rozdělované podstaty. Na náhrady se započte jistota složená obmeškalým věřitelem před původním dražebním jednáním. Pokud by je převyšovala, vrátí se zbytek obmeškalému vydražiteli. Pokud nebude dostačovat, uspokojí se nároky poměrně a zbytek mu soud uloží doplatit. Nedoplatí-li jej dobrovolně, bude na něm vymáhán cestou výkonu rozhodnutí.

Mimo tyto povinnosti pak na obmeškalého vydražitele v případě, že se ujal držby nemovitosti, dopadá ustanovení § 336l odst. 4 OSŘ (viz výše). Navíc se již nesmí zúčastnit žádného dalšího dražebního jednání.

Jak již bylo uvedeno, nabylo-li usnesení o udělení příklepu právní moci a vydražitel zaplatil nejvyšší podání, stává se vlastníkem dražené nemovitosti, a to zpětně ke dni vydání usnesení o udělení příklepu. Ke stejnému okamžiku zanikají bez náhrady veškerá předkupní práva k předmětné nemovitosti. Teprve po splnění obou podmínek vzniku vlastnictví soud zašle katastrálnímu úřadu usnesení o udělení příklepu k zápisu záznamem²⁵.

²⁵ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 517.

2.3 Rozvrh výtěžku

Poté, co usnesení o udělení příklepu nabylo právní moci a vydražitel zaplatil nejvyšší podání, přechází řízení o výkon rozhodnutí do poslední fáze, kterou je rozvrh rozdělované podstaty. Vlastníkem nemovitosti již není povinný, ale vydražitel. Oba jsou účastníky této fáze. Dále jsou účastníky oprávněný, další oprávněný (či oprávnění), přihlašovatel (či přihlašovatelé) a osoby, o nichž je soudu z obsahu spisu známo, že v jejich prospěch vážnou na nemovitosti závady, ledaže jde o závady, o nichž bylo v usnesení o ceně podle § 336a OSŘ rozhodnuto, že prodejem v dražbě nezaniknou. Manžel povinného účastníkem být nemůže, neboť nemovitost již byla prodána a není součástí jejich společném jmění. Účastníkem pochopitelně není přihlašovatel, jehož přihláška byla odmítnuta (§ 336f odst. 3 OSŘ). Účastníky soud předvolá k rozvrhovému jednání, při němž se projednají pohledávky, které mají být uspokojeny z rozdělované podstaty. Předvolání soud rovněž vyvěsí na své úřední desce. Výsledkem rozvrhového jednání je rozvrhové usnesení.

Rozdělovanou podstatu (§ 337a OSŘ) tvoří v první řadě zaplacené nejvyšší podání (jistota vydražitele a doplatek zbylé části). Soud peníze zpravidla dočasně složí na bankovní účet – připsané úroky rovněž připadají do podstaty. V případech, kdy se konalo další dražební jednání, tvoří rozdělovanou podstatu také některé platby od obmeškálního věřitele. Jde o úhradu rozdílu mezi nejvyššími podáními a o náhradu škody (náhrada nákladů byla vyřešena v předchozí fázi, viz výše). Rovněž tyto prostředky mohl soud uložit na bankovní účet a do podstaty z nich tak případnou i úroky.

Vydání rozvrhového usnesení předchází shromažďování podkladů pro jeho vydání a posuzování řady dalších otázek. Při přípravě rozvrhového jednání soud nejprve posuzuje přihlášky osob oprávněných ze zástavního práva (§ 336f a § 338a odst. 3 OSŘ). Zjistí-li, že byla přihláška podána opožděně, usnesením ji odmítne. V případě, že v přihlášce není uvedena výše pohledávky a jejího příslušenství, soud k ní nepřihlíží (§ 336f odst. 2 OSŘ). Účast na jednání není povinná, ačkoli některé úkony lze úspěšně učinit jen tam. Přítomností či nepřítomností předvolaných osob (či jejich zástupců a zmocněnců) poznamená soud do protokolu o jednání.

Po zahájení jednání soudce vyzve přítomné věřitele, aby vyčíslili své pohledávky a jejich příslušenství ke dni rozvrhového jednání a aby uvedli, do jaké skupiny patří, a skutečnosti významné pro jejich pořadí (viz dále). Pohledávky a příslušenství pohledávek věřitelů, kteří se nedostavili, vyčíslí a do příslušné skupiny a pořadí zařadí soudce podle informací dostupných ze spisu. Vzhledem k ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ je obvykle ze spisu patrné, do které skupiny pohledávka patří. Nebylo-li by tomu tak, soud ji zařadí do skupiny nejméně výhodné a pořadí určí podle dne, kdy mu došlo podání, jímž byla uplatněna. Při vyčíslení je důležité odlišit příslušenství pohledávky, které vzniklo dříve jak tři roky před dnem jednání, protože může mít odlišné pořadí.

Za věřitele se ve smyslu §337b odst. 2 OSŘ považují kromě oprávněného, dalších oprávněných a přihlašovatelů také osoby, v jejichž prospěch váznou na nemovitosti závady (s výjimkou těch, o kterých bylo rozhodnuto, že prodejem v dražbě nezaniknou). Pohledávka nebo její část může být v rozvrhovém usnesení uspokojena jen do té výše, v jaké byla vyčíslena.

Oprávněný, další oprávnění a přihlašovatelé byli v dražební vyhlášce vyzváni, aby soudu sdělili, zda žádají zaplacení svých pohledávek s tím, že neučiní-li tak do zahájení dražebního jednání, může vydražitel dluh povinného vůči nim převzít (§ 336b odst. 2 písm. j) OSŘ) O těch pohledávkách (resp. z pohledu povinného a vydražitele dlužích), o nichž soudu nesdělili, že žádají jejich zaplacení, se může vydražitel vyjádřit tak, že je přebírá. Takto se může vydražitel vyjádřit pouze do konce rozvrhového jednání. Převezme-li vydražitel dluh, stává se dlužníkem na místo povinného. Pohledávky, které vydražitel nepřevzme, se uspokojí při rozvrhu tak, jako by věřitelé požádali o jejich zaplacení. Posouzení, zda pohledávku, resp. dluh (o níž se věřitel včas nevyjádřil že požaduje jeho zaplacení) převezme, záleží výlučně na vydražiteli. Vydražitel je k převzetí motivován tím, že částka, která na pohledávku připadne z rozdělované podstaty, bude vyplacena přímo jemu (bude mu tedy „vrácena“ část vlastního nejvyššího podání). Následně může vyjednávat se svým novým věřitelem, spoléhat na promlčení apod. Pokud by však na pohledávku z rozdělované podstaty zbylo méně než činí sama, popř. by nezbylo nic, bylo by pro něj převzetí zásadně nevýhodné.

Byla-li pohledávka (resp. dluh), kterou vydražitel převzal, zajištěna zástavním právem na vydražené nemovitosti, zástavní právo nezanikne, ačkoli ostatní zástavní práva zaniknou (viz dále). Výslovně tak stanoví § 336g odst. 3 a § 337h odst. 1 OSŘ.

Další důležitou součástí rozvrhového jednání je určení osudu věcných břemen a nájemních práv. V žádném případě nezanikají ta, o nichž tak soud rozhodl v usnesení o ceně (§ 336a odst. 1 písm. c) OSŘ; viz výše) a která byla s tímto uvedena v dražební vyhlášce (§ 336b odst.2 písm. g) OSŘ). Tyto závady tedy vydražitel musí vždy převzít spolu s nemovitostí (proto ani oprávnění z těchto závad nejsou účastníky rozvrhového jednání). Jejich cena, snižující hodnotu nemovitosti, byla promítnuta již při určení výsledné ceny a nejspíše zohledněna při úvaze vydražitele o výši nejvyššího podání, dále se s ní již nepočítá.

Osoby, v jejichž prospěch vážnou na nemovitosti ostatní závady (ta věcná břemena a nájemní práva, o kterých nebylo stanoveno, že prodejem v dražbě nezaniknou), se mohou vyjádřit, že požadují vyplacení náhrady za svá práva. Pokud se takto vyjádří, závada zanikne dnem právní moci rozvrhového usnesení, a náhrada bude věřiteli vyplacena, jestliže se na ni dostane úhrada z rozdělovaná podstaty. Nevyjádří-li se do konce rozvrhového jednání, má se za to, že souhlasí s vyplacením náhrady vydražiteli (nevyvratitelná právní domněnka založená ustanovením § 337b odst. 5 OSŘ). V takovém případě (nebo pokud se věřitel výslovně vyjádří, že vyplacení náhrady nepožaduje) je možné, že závada nezanikne, a bude vydraženou nemovitost zatěžovat nadále. Podmínkou ovšem je, že vydražiteli bude rozvrhovým usnesením přiznána plná náhrada za její trvání, což bude možné jen tehdy, případně-li při rozvrhu na tuto plnou náhradu dostatek prostředků. Pak tedy bude věcné břemeno či nájemní právo trvat a jako kompenzace se náhrada vyplatí vydražiteli (tedy se mu vrátí část nejvyššího podání). Naopak pokud se ukáže, že na plnou náhradu by se prostředků nedostalo, závada zanikne (§ 337h odst. 2 OSŘ).

Při rozvrhu se uspokojují různé finanční zájmy. Patří mezi ně především pohledávky oprávněného, dalších oprávněných a přihlašovatelů. Dále jsou to pohledávky náhrad za věcná břemena a nájemní práva s výjimkou těch, o nichž bylo stanoveno, že prodejem v dražbě nezaniknou. Nakonec je to také pohledávka státu za náhradu nákladů spojených s provedením dražby (popř. další dražby, nové dražby). Vzhledem k tomu, že výtěžek dražby zpravidla nestačí na pokrytí všech pohledávek,

kteře by jinak měly být při rozvrhu uspokojeny, stanoví zákon pravidla pro jejich uspokojování. Pohledávky se na jejich základě zařazují do skupin a je jim přiřazeno pořadí (§ 337c OSŘ). Nejprve jsou uspokojeny pohledávky zařazené do „lepší“ skupiny, a teprve jsou-li uspokojeny všechny pohledávky z dané skupiny, přejde se k uspokojení pohledávek z „horší“ skupiny. Tak se postupuje, dokud jsou v rozvrhu k dispozici volné prostředky. V případě, že nedostačují prostředky na uspokojení všech pohledávek v dané skupině, uspokojí se podle svého pořadí, a jestliže má více pohledávek ve skupině stejné pořadí, uspokojí se tyto poměrně. Pokud by po uspokojení veškerých pohledávek ještě něco z výtěžku dražby zbylo, vrátí se zbytek (hyperocha) povinnému.

Skupiny jsou uvedeny jednak v § 337c odst. 1 OSŘ, jednak existuje speciální skupina na základě § 16 odst. 1 ZOVb. Tato zvláštní skupina se uspokojí mezi skupinami uvedenými v § 317c odst. 1 OSŘ pod písmeny e) a f). Je třeba připomenout, že některé druhy pohledávek a zařazení pohledávek do některých skupin nepřicházejí při výkonu rozhodnutí prodejem nemovité zástavy v rámci rozvrhu v úvahu. Vyplývá to z § 338a odst. 3 OSŘ (viz výše), ve zkratce: řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovité zástavy může být vedeno pouze pro pohledávku (pohledávky), na níž mívá exekuční titul (usnesení o soudním prodeji zástavy), přičemž taková pohledávka musí být zajištěna zástavním právem na prodávané nemovitosti. Stejně tak přihlásit lze pouze pohledávku, která je zajištěna zástavním právem na prodávané nemovitosti.

1. skupina - § 337c odst. 1 písm. a) OSŘ – „pohledávky nákladů řízení vzniklých státu v souvislosti s prováděním dražby, nové dražby nebo další dražby“. Tyto pohledávky se nepřihlašují podle § 336f OSŘ a tedy zde nemá vliv skutečnost, že jde právě o prodej nemovité zástavy. Skupinu tvoří veškeré náklady, jde pouze o náklady státu, nikoli např. o náklady oprávněného podle § 270 odst. 1 OSŘ. První skupina směřuje na náklady, které stát zálohoval, především pak jde o znalečné za zpracování posudků pro účely vydání usnesení o ceně. Tímto způsobem se nehradí náklady vzniklé státu, k jejichž náhradě je povinný obmeškavý vydražitel podle § 336n OSŘ (viz výše). Na základě § 68 odst. 2 EŘ se v první skupině uspokojují rovněž náklady exekuce (viz 3. část práce).

2. skupina - § 337c odst. 1 písm. b) OSŘ – „pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů“. Hypoteční zástavní listy a hypoteční úvěry upravuje především § 28 a

násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle zákona o dluhopisech (náhradní krytí). Součástí názvu musí být označení hypoteční zástavní list. Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, přičemž nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Vzhledem k tomu, že pohledávky z hypotečních úvěrů jsou vždy zajištěny zástavním právem, vždy spadají pod režim § 338a odst. 3 OSŘ. Privilegované postavení ve druhé skupině má pouze ta část pohledávky, sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů. Případný zbytek pohledávky je uspokojen standardně, tedy v rámci třetí skupiny.

3. skupina - § 337c odst. 1 písm. c) OSŘ – „pohledávka oprávněného, pohledávka toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, pohledávky zajištěné zástavním právem a náhrada za věcná břemena nebo nájemní práva s výjimkou těch, o nichž bylo rozhodnuto, že prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou [§ 336a odst. 1 písm. c)]“. Vzhledem k tomu, co bylo řečeno ohledně důsledků ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ, jsou pohledávky oprávněného a dalších oprávněných vždy také pohledávkami zajištěnými zástavním právem. Z obdobných důvodů budou v této skupině obvykle uspokojeni přihlašovatelé – přihlašovatelem může být pouze ten, komu svědčí pohledávka zajištěná zástavním právem. Výjimkou je ten oprávněný, další oprávnění a přihlašovatelé, které zákon explicitně zařazuje do 2. nebo 6. skupiny. Je vhodné připomenout, že nesplatné pohledávky zajištěné zástavním právem se při rozvrhu považují za splatné (§ 337c odst. 3 OSŘ). To odpovídá koncepci zástavního práva jako spolehlivého zajišťovacího prostředku, téměř všechna zástavní práva k prodávané nemovitosti totiž zatknou právní mocí rozvrhového usnesení (§ 337h odst. 1 OSŘ, viz níže) Náhrady za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, se nepřihlašují a ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ zde nemá vliv (obdobně jako v případě náhrady nákladů státu uvedené ve skupině první).

4. skupina - § 337c odst. 1 písm. d) OSŘ – „pohledávky nedoplatků výživného“. Zařazení pohledávky do této skupiny nepřichází při výkonu rozhodnutí prodejem nemovité zástavy v důsledku ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ v úvahu. Takové pohledávky zajištěné zástavním právem by byly uspokojeny ve třetí skupině. Nelze mít za to, že by zákonodárce měl v úmyslu přiřadit pohledávkám nedoplatků výživného

zajištěných zástavním právem nižší prioritu oproti jiným takto zajištěným pohledávkám. Vzhledem ke smyslu třídění pohledávek do skupin je patrné, že pohledávka musí být zařazena do skupiny pro ní nejvýhodnější, není-li to výslovně vyloučeno (jako v případě šesté skupiny). Tento názor zastává i odborná literatura²⁶.

5. skupina - § 337c odst. 1 písm. e) OSŘ – „pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, pokud nebyly uspokojeny podle písmena c)“. Rovněž zařazení pohledávky do této skupiny nepřichází při výkonu rozhodnutí prodejem nemovité zástavy v důsledku ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ v úvahu. Tyto pohledávky zajištěné zástavním právem by opět byly uspokojeny ve třetí skupině. Vzhledem k dovětku „pokud nebyly uspokojeny podle písmena c)“ zde narozdíl od 4. skupiny odpadají veškeré nejasnosti.

6. skupina - § 16 odst. 1 ZOVB – „Pohledávky vlastníků jednotek vzniklé z neplnění povinností uvedených v § 13 odst. 2 a § 15 odst. 1 se při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 občanského soudního řádu po uspokojení pohledávek daní a poplatků, před ostatními pohledávkami.“ Jde o pohledávky vlastníků jednotek vůči jinému vlastníkovi jednotky, který neplnil či porušil určité povinnosti dle § 13 odst. 2 a § 15 odst. 1 ZOVB. Tyto pohledávky ovšem musí být pravomocně přisouzené rozhodnutím soudu, přičemž obsahem rozhodnutí je mimo jiné zřízení zástavního práva k jednotce povinného vlastníka (viz § 13 odst. 2 a § 15 odst. 3 ZOVB). Vzhledem k výslovnému ustanovení § 16 odst. 1 ZOVB se tyto pohledávky – ač zajištěné zástavním právem - neuspokojí ve 3. skupině, ale právě až mezi 5. a 7. skupinou²⁷.

7. skupina - § 337c odst. 1 písm. f) OSŘ – „ostatní pohledávky“. Jde o pohledávky přihlášené podle § 336f OSŘ, které nebyly zařazené do ostatních skupin. Zařazení pohledávky do této skupiny nepřichází při výkonu rozhodnutí prodejem nemovité zástavy v důsledku ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ v úvahu.

Lze shrnout, že pohledávky oprávněného, dalších oprávněných a přihlašovatelů se uspokojí zásadně ve třetí skupině, výjimečně pak ve druhé či šesté skupině. Vždy ve

²⁶ KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 569

²⁷ KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 570. Jiný názor zastává A. Tripes, srov. TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 535

třetí skupině se uspokojí pohledávky spočívající v náhradách za věcná břemena nebo nájemní práva s výjimkou těch, o nichž bylo rozhodnuto, že prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou. Pohledávky nákladů řízení vzniklých státu v souvislosti s prováděním dražby, nové dražby nebo další dražby se vždy uspokojí v první skupině. Jiné pohledávky nepřicházejí u rozvrhu při výkonu rozhodnutí prodejem nemovité zástavy v úvahu, stejně jako uspokojení pohledávek ve čtvrté, páté a sedmé skupině.

Jak již bylo řečeno, nestačí-li prostředky z rozdělované podstaty na plné uspokojení všech pohledávek v dané skupině, uspokojí se pohledávky postupně dle svého pořadí. Pouze pokud po uspokojení pohledávky s lepším pořadím ještě zůstávají volné prostředky, uspokojí se – v závislosti na objemu prostředků plně nebo zčásti – pohledávky s horším pořadím. Je-li možné pouze částečné uspokojení, rozdělí se zbytek rozdělované podstaty mezi pohledávky stejného pořadí poměrně, tedy v závislosti na jejich výši (např. mezi pohledávky znějící na 100 000 Kč a 50 000 Kč se zbytek prostředků rozdělí v poměru 2:1).

Základní pravidla pro určení pořadí pohledávky stanoví zákon v § 337c odst. 5 OSŘ:

Pro pořadí je rozhodující

a) u pohledávky oprávněného den, kdy k soudu výkonu došel jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí,

b) u pohledávky toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný, den, který se považuje za přistoupení k řízení,

c) u přihlášené pohledávky den, kdy k soudu došla přihláška,

d) u pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva,

e) u náhrad za věcná břemena den vzniku věcného břemene,

f) u náhrad za nájemní práva den vzniku nájemního práva.

Pořadí pohledávky se stanoví podle toho hlediska, které je pro ni výhodnější.

Vzhledem k ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ je patrné, že pohledávky uvedené pod písmeny a) až c) jsou vždy pohledávkami zajištěnými zástavním právem, a tudíž se bude jejich pořadí řídit podle písmena d), které je pro ně výhodnější. V § 337c odst. 4 je stanoveno, že úroky, úroky z prodlení nebo poplatek z prodlení (příslušenství pohledávky) za poslední tři roky před rozvrhovým jednáním, jakož i náhrada nákladů

řízení se uspokojí v pořadí jistiny. Nestačí-li rozdělovaná podstata, uhradí se před jistinou. Z toho a contrario vyplývá, že příslušenství starší tří let se sice zařadí do stejné skupiny jako jistina pohledávky, avšak pořadí se určí separátně. Ovšem § 155 odst. 1 OZ stanoví, že se zástavní právo vztahuje i na příslušenství pohledávky zajištěné zástavním právem. Protože jsou vzhledem k ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ pohledávky sub a) až c) vždy zajištěné zástavním právem, je zástavním právem zajištěno i veškeré jejich příslušenství a proto se uspokojí v pořadí daném dnem vzniku zástavního práva - tedy v pořadí jistiny - bez ohledu na datum vzniku. Jelikož je pořadí příslušenství staršího tří let určeno odstavcem 5 a nikoli odstavcem 4 (obojí § 337c OSŘ), neuplatní se u něj ustanovení o úhradě před jistinou.

U pohledávek zajištěných zástavním právem a u náhrad za věcná břemena a nájemní práva se pořadí řídí dnem vzniku zástavního práva, věcného břemene či nájemního práva. Pro soudcovské zástavní právo je pořadí stanoveno speciálně v § 338d odst. 1 OSŘ. Rozhodujícím je den, kdy soudu došel návrh na jeho zřízení. Bylo-li však pro vymáhanou pohledávku již dříve zřízeno zástavní právo (smluvní či zákonné), řídí se pořadí soudcovského zástavního práva pořadím tohoto dřívějšího zástavního práva.

Zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí, je-li titulem smlouva. Právní účinky vkladu nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad (§ 2 odst. 3 ZPN), a tímto dnem se tedy řídí pořadí zástavního práva. U nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, vzniká (smluvní) zástavní právo dnem zápisu do Rejstříku zástav vedeném Notářskou komorou České republiky. Pokud bylo zřízeno rozhodnutím soudu nebo správního úřadu, je dnem vzniku zástavního práva den nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Zákonné zástavní právo vzniká dnem, kdy byly splněny všechny zákonem stanovené podmínky pro jeho vznik.

Jakým způsobem vznikají věcná břemena stanoví § 151o odst. 1 OZ. V případě zřízení na základě smlouvy platí stejný princip jako u práva zástavního, pořadí tedy určuje den podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu je rozhodujícím den právní moci rozhodnutí. V případě vzniku „na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví“ nebo „schválenou dohodou dědiců“ je titulem usnesení soudu o dědictví, a věcné břemeno vzniká dnem právní moci tohoto usnesení. Zákonné věcné břemeno vzniká dnem, kdy byly splněny všechny zákonem stanovené podmínky pro jeho vznik. Na základě vydržení vzniká věcné břemeno dnem, kdy uplynula vydržecí doba.

Nájemní právo vzniká dnem účinnosti nájemní smlouvy. Není-li v ní stanoveno něco jiného, je takovým dnem dej jejího uzavření.

Zvláštní postup se uplatní v případě pohledávek zajištěných vespolným zástavním právem. Základ právní úpravy vespolného zástavního práva je obsažen v § 153 odst. 3 a § 165a odst. 2 OZ. Jedna pohledávka tedy může být zajištěna zástavním právem na více nemovitostech, přičemž zástavní věřitel může navrhnout zpeněžení kterékoli z nich, a je-li to třeba k uspokojení pohledávky, pak i několika z nich nebo dokonce všech. Procesní hledisko upravuje § 337d OSŘ, a je z něj patrné, že všechny nemovitosti zatížené vespolným zástavním právem je možné prodat v rámci jednoho řízení o výkon rozhodnutí. Obecnou zásadou je poměrné uspokojení z každé nemovitosti zatížené vespolným zástavním právem. Postup se liší v závislosti na tom, zda v dražbě byly prodány všechny předmětné nemovitosti, nebo zda všechny prodány nebyly.

První případ upravuje § 337d odst. 1 OSŘ. Byly-li v dražbě prodány všechny nemovitosti, na kterých vázne vespolné zástavní právo, pohledávky se z něj při rozvrhu jednotlivých rozdělovaných podstat uhradí poměrně podle zbytků rozdělovaných podstat, které zbývají u každé jednotlivé nemovitosti po uhrazení předcházejících nároků (tedy nároků z lepších skupin a s lepším pořadím). Žádá-li věřitel uspokojení v jiném poměru, přikáže se osobám, které by v důsledku toho obdržely z rozdělované podstaty méně, částka, která by připadla na takovou pohledávku až do výše schodku z jednotlivých rozdělovaných podstat. Tímto způsobem se jinému věřiteli povinného kompenzuje ztráta, kterou by jinak utrpěl v důsledku toho, že zástavní věřitel oprávněný z vespolného zástavního práva požádal o uspokojení z jednotlivých rozdělovaných podstat jinak než poměrně.

Druhý případ řeší § 337d odst. 2 OSŘ. Nebyly-li v dražbě prodány všechny nemovitosti, zatížené vespolným zástavním právem, použije se za základ výpočtu úhrady hodnota všech nemovitostí zjištěná podle zvláštního předpisu. Tím je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Věřitel pohledávky zajištěné vespolným zástavním právem může žádat, aby z rozdělované podstaty byla uhrazena zajištěná pohledávka ve větším rozsahu, než na ni připadá. Částky, o které by byli věřitelé s pozdějším pořadím zkráceni tím, že věřitel pohledávky zajištěné vespolným zástavním právem dostal více, než kolik by na něj

případlo z výtěžku prodané nemovitosti, zajistí se na jejich návrh zástavním právem na neprodaných nemovitostech v pořadí, které příslušelo uspokojenému věřiteli.

Účastníci rozvrhového jednání se mohou bránit proti nárokům uplatněným jinými účastníky. Smí tak činit prostřednictvím námitek, a to do konce rozvrhového jednání. Nedostaví-li se k jednání, je možné k námitce přihlédnout jen tehdy, byla-li uplatněna a zároveň doložena včasným podáním před začátkem jednání. Každou vyčíslenou pohledávku je možné popřít co do její pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí. U pohledávek (údajně) zajištěných zástavním právem na předmětné nemovitosti lze popírat fakt, že jsou zajištěné takovým zástavním právem²⁸. Popřít pohledávku může každý účastník, tedy i povinný (možnost navrhnout ze stanovených - tedy někdy totožných - důvodů zastavení výkonu rozhodnutí zůstává zachována). Účastník však nemůže popřít pravost a výši pohledávky, která je pro něj závazná v důsledku závaznosti exekučního titulu. Typickým bude případ, kdy by povinný chtěl popírat existenci pohledávky oprávněného, kterému byla vůči povinnému přiznána pravomocným rozhodnutím soudu, z důvodu, že pohledávka nevznikla. Vzhledem k subjektivní právní moci rozhodnutí (viz § 159a OSŘ) by taková námitka nebyla přípustná. Zařazení do skupiny ani pořadí pohledávky žádný exekuční titul neupravuje, a tak nemůže být překážkou v tomto smyslu. Úspěšně popírat pravost nebo výši nelze ani u pohledávek spočívajících v náhradě za závady vážnoucí na nemovitosti, oceněné v usnesení o ceně, jestliže stěžovatel byl účastníkem řízení předcházejícím vydání usnesení o ceně. Usnesení o ceně je pro tyto účastníky závazné i ve fázi rozvrhu.

Soud nejprve zkoumá, zda na popíranou pohledávku vůbec může připadnout nějaká úhrada. Je-li nepochybné, že z rozdělované podstaty nemůže zůstat žádná úhrada ani podle skutečností tvrzených tím, kdo ji uplatňuje, soud se námitkou dále nezabývá (§ 337e odst. 1 OSŘ, za středníkem). Vyčíslení pohledávky, stejně jako její popření, má význam pouze v rámci daného rozvrhového jednání, a pokud v úvahu nepřichází ani částečné uspokojení, bylo by další zkoumání pohledávky zcela zbytečné.

Dále soud zjišťuje, zda spor o pohledávku může být vyřešen bez provádění důkazů. Pokud jsou skutkové okolnosti mezi účastníky nesporné a rozhodnutí závisí toliko na právním posouzení, soud o námitce rozhodne v rozvrhovém usnesení. Stejně učiní v případě, že by sporné skutečnosti účastníci vyřešili dohodou v rámci

²⁸ KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004, s. 842

rozvrhového jednání. Pokud se ale dokazování jeví nezbytným, není možné je provádět v rámci rozvrhového jednání. Soud v takovém případě vyzve toho, kdo pohledávku popírá, aby do třiceti dnů od právní moci rozvrhového usnesení podal návrh podle § 267a odst. 1 OSŘ (dále jen odporová žaloba). Pasivně legitimovaný je ten, jehož pohledávka je popírána. O uspokojení těchto sporných pohledávek soud v rozvrhovém usnesení nerozhodne, pouze v něm věřitele, který námitku podal, odkáže na odporovou žalobu a poučí jej o následcích toho, kdyby ji nepodal včas. O části rozdělované podstaty, která by jinak připadala na napadnuté pohledávky, rozhodne soud tak, že bude projednána při dalším rozvrhovém jednání.

Odporová žaloba podle § 267a OSŘ je zvláštním druhem návrhu určeném speciálně pro řízení o výkon rozhodnutí, konkrétně pak pro fázi rozvrhu či jiný způsob uspokojování při výkonu rozhodnutí srážkami ze mzdy, přikázáním pohledávky nebo jiných práv anebo prodejem nemovitých věcí, nemovitostí a podniku. Na základě § 338a odst. OSŘ se pochopitelně užije i v případě výkonu rozhodnutí prodejem nemovité zástavy. Prostřednictvím odporové žaloby je možné popírat pravost, výši, skupinu nebo pořadí pohledávky. Popírání pravosti spočívá v tvrzení, že pohledávka vůbec neexistuje (popř. ani neexistovala) nebo že je promlčená (v případě výkonu rozhodnutí prodejem zástavy by však promlčení nemělo mít vliv vzhledem k § 170 odst. 2 OZ). Ohledně výše sice žalobce existenci pohledávky uznává, ale tvrdí, že je nižší, než jakou věřitel vyčíslil. Popření skupiny či pořadí směřuje k zařazení existující pohledávky v tvrzené výši do horší skupiny, nebo do dané skupiny s horším pořadím. O odporové žalobě rozhoduje soud, patří-li otázka do jeho pravomoci (k pravomoci soudů dle OSŘ viz § 7 odst. 1 OSŘ). Ohledně pravosti a výše pohledávky přichází v úvahu situace, kdy příslušným bude správní nebo jiný orgán; pak se návrh podle § 267a nebude nazývat žalobou. Naopak otázka zařazení do skupiny a otázka pořadí bude vždy spadat do pravomoci soudu. V případě, kdy rozhoduje soud, postupuje podle třetí části OSŘ, a jde o sporné řízení na základě zvláštní žaloby na určení (§ 80 písm. c) OSŘ) s tou odlišností, že není potřeba prokazovat naléhavý právní zájem. V prvním stupni je příslušným okresní soud, u něhož je prováděn výkon rozhodnutí (§ 88 písm. ch) OSŘ). Důležité je ustanovení § 337e odst. 4 OSŘ, kde je uvedeno, že v návrhu podle § 267 a odst. 1 OSŘ mohou být uplatněny jen skutečnosti, které byly uvedeny při rozvrhovém jednání. Vzhledem ke svému účelu je rozhodnutí o odporové žalobě účinné nejen proti stranám řízení o ní, ale je účinné proti všem oprávněným, proti jiným věřitelům

povinného, kteří se účastní řízení o výkon rozhodnutí, a proti povinnému (§ 267a odst. 2 OSŘ).

Po právní moci rozhodnutí o odporové žalobě nařídí soud další rozvrhové jednání, ve kterém se rozdělí část podstaty připadající na žalobou napadené nároky. Toto jednání upravuje § 337f OSŘ. Ve druhém odstavci je stanoveno, že k jednání se již nepředvolávají ti účastníci, jejichž pohledávky byly již zcela uspokojeny předchozím rozvrhovým usnesením a dále jsou stanoveny odchylky od běžného rozvrhového jednání. Při jednání o zbytku rozdělované podstaty se pohledávky již znovu nevyčísľují a nelze vůči nim ani uplatnit nové námítky. V souladu s rozhodnutím o odporové žalobě soud provede rozvrh "uvolněných" prostředků.

Závěr řízení o výkon rozhodnutí v čele s rozvrhovým usnesením upravují především ustanovení § 337g a § 337h OSŘ. Většina procesů zde ústících je popsána výše. V rozvrhovém usnesení soud na základě rozvrhového jednání přiznává pohledávky jejich věřitelům, případně přiznává náhrady vydražiteli, pokud jim odpovídající dluhy převzal. Vydražiteli rovněž přiznává náhradu za závady (věcná břemena, nájemní práva) pokud s tím souhlasí osoba z nich oprávněná, popř. se má za to, že souhlasí, a pokud na tuto plnou náhradu zbyly prostředky. Po právní moci rozvrhového usnesení vyplatí soud oprávněným osobám přiznané částky (§ 337g odst. 3 OSŘ). Pokud byly některé nároky napadeny námítkou a stěžovatel byl odkázán na uplatnění nároku podle § 267a odst. 1 OSŘ, bude část podstaty připadající na spornou pohledávku vyplacena až po dalším dražebním jednání.

Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají veškerá zástavní práva na nemovitosti, bez ohledu na způsob jejich vzniku nebo to, zda pohledávky z nich byly nebo nebyly uspokojeny. Jedinou výjimkou je § 336g odst. 3 OSŘ – nastoupil-li vydražitel na místo povinného jako dlužník, a tato pohledávka byla zajištěna zástavním právem k vydražené nemovitosti, působí nadále zástavní právo vůči vydražiteli.

Stejným dnem zanikají věcná břemena a nájemní práva nemovitost zatěžující. Pochopitelně s výjimkou těch, o kterých bylo rozhodnuto, že nezaniknou (§ 334 odst. 1 písm. c) OSŘ) a těch, za která byla vydražiteli poskytnuta náhrada (§ 337g odst. 2 OSŘ).

Po právní moci rozvrhového usnesení soud vyrozumí příslušný katastrální úřad o osudu zástavních práv, věcných břemen a nájemních práv (§ 337h odst. 3 OSŘ).

Katastrální úřad následně zruší všechny poznámky zapsané v souvislosti s výkonem rozhodnutí.

3. Exekuce podle exekučního řádu

Alternativou soudního výkonu rozhodnutí podle Občanského soudního řádu je exekuce provedená soudním exekutorem podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen exekuční řád, EŘ). Exekuční řád především zakládá institut soudních exekutorů, konstituuje jejich samosprávnou organizaci – Exekutorskou komoru České republiky se sídlem v Brně – a upravuje jejich úkoly a pravomoci. Nejdůležitějším úkolem je právě provádění exekuce jako alternativy k soudnímu výkonu rozhodnutí. Postup podle exekučního řádu má řadu výhod, vycházejících především z postavení soudního exekutora spojujícího výhody orgánu moci veřejné a soukromého podnikatele. Exekutor je na jednu stranu vybaven širokými pravomocemi, např. jeho úkony při provádění exekuce se považují za úkony soudu (§ 28 EŘ), na druhou stranu bývá finančně zainteresován na úspěchu (viz především vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem). Jedním z podstatných rysů je to, že způsob exekuce nevolí oprávněný ve svém návrhu, ale volba je ponechána přímo na exekutorovi. Stejně tak nemusí oprávněný např. označit majetek povinného. Celková koncepce exekučního řízení by měla směřovat k rychlejšímu a efektivnějšímu výkonu exekučních titulů, a mimo jiné tak částečně odlehčit soudům od vykonávací agendy. Podrobný rozbor exekučního řádu přesahuje účel této práce, dále se tedy zabýváme pouze vybranou materií významnou pro téma zpeněžení nemovité zástavy. Za připomenutí stojí, že v řízení podle exekučního řádu je soudní exekutor nositelem delegované státní moci a vztah mezi ním a účastníkem tohoto řízení není vztahem soukromoprávním, přičemž v případném sporu mezi nimi není dána pravomoc soudu podle §7 OSŘ²⁹.

Na základě exekučního řádu lze provést exekuci způsoby, které jsou ve většině shodné se způsoby výkonu rozhodnutí dle OSŘ (výjimkou je např. výkon rozhodnutí o výchově nezletilých dětí). Výčet způsobů se nachází v § 59 EŘ a jeho taxativní povahu stvrzuje § 58 odst. 1 EŘ. Exekuční řád ve většině odkazuje ohledně provádění exekuce na odpovídající ustanovení OSŘ a sám stanoví jen určité odlišnosti. Obecně je speciální

²⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. 20 Cdo 2706/2004

povaha exekučního řízení vyjádřena v § 52 odst. 1 EŘ: „Nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.“, a na subsidiární užití OSŘ bývá ještě znovu upozorňováno u jednotlivých způsobů provedení exekuce.

Způsoby zpeněžení zástavy určuje § 165a odst. 1 OZ, jde o veřejnou dražbu a o soudní prodej zástavy. Pojem soudní prodej zástavy však nelze vykládat restriktivně, bezpochyby lze pro druhou, vykonávací část užít postup dle exekučního řádu. Exekuční řád zná jak exekuci prodejem nemovitosti (§ 59 odst. 1 písm. c) EŘ), tak exekuci prodejem zástavy (§ 59 odst. 3 EŘ); ta bude v případě nemovité zástavy provedena exekucí prodejem nemovitosti. Vzhledem k subsidiaritě OSŘ a absenci dalších ustanovení v EŘ, týkajících se zástavy, užijí se na exekuci prodejem zástavy zvláštní ustanovení OSŘ v čele s § 338a (viz 2. část práce).

Jediným exekučním titulem, na jehož základě může být vedena exekuce prodejem zástavy, je usnesení o nařízení prodeje zástavy, vydané podle § 200y až § 200za OSŘ³⁰. Je na oprávněném z tohoto usnesení, zda k jeho vykonání zvolí soudní výkon rozhodnutí podle OSŘ nebo exekuci dle exekučního řádu (nebo jej třeba ponechá nevykonané). Exekuční řízení se zahajuje na návrh, který je možno podat buď soudu (tzv. exekučnímu, viz § 35 odst. 2 EŘ) nebo přímo exekutorovi. Příslušným soudem je okresní soud, obvykle dle místa bydliště či sídla povinného (§ 45 EŘ). Procesní povinnosti jsou dále rozděleny mezi exekuční soud a exekutora, kterého tento soud po nařízení exekuce pověřil jejím provedením. V procesní roli exekutora spočívá nejvíce rozdílů oproti úpravě podle OSŘ. Jak bylo uvedeno výše, při exekuci nestanoví způsob výkonu oprávněný, ale teprve sám exekutor. K tomu složí exekuční příkaz, který vydá exekutor a který má účinky nařízení výkonu rozhodnutí podle OSŘ (viz § 47 a násl. EŘ). Tato výhoda, kdy exekutor, nadaný mnoha pravomocemi, zjistí nejprve vše potřebné a pak teprve zvolí vhodný způsob exekuce, se však využije zejména u exekucí na peněžitá plnění. Tím ale není exekuce prodejem zástavy. Zde sice nejprve soud „obecně“ nařídí exekuci prodejem zástavy, aniž by stanovil, jakým způsobem má být provedena, a exekutor následně podle povahy zástavy určí způsob exekuce³¹, ten je ovšem předem dán na základě usnesení o nařízení prodeje zástavy. Již v něm musí být zástava konkretizována a je tedy patrné, jakým způsobem bude exekuce provedena (v případě nemovité zástavy to bude prodejem nemovitosti).

³⁰ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 816.

³¹ tamtéž

Jak již bylo řečeno, významné rozdíly exekuce oproti výkonu rozhodnutí spočívají v postavení soudního exekutora, kterému přísluší provádět mnohé úkony, podle OSŘ vyhrazené soudu. Obecně jeho pravomoci v exekučním řízení vymezuje § 52 odst. 2 EŘ: „Nestanoví-li zákon jinak, je exekutor oprávněn vykonat všechny úkony, které občanský soudní řád a další právní předpisy jinak svěřují při provedení výkonu rozhodnutí soudu, soudci, vykonavatelé nebo jinému zaměstnanci soudu.“ Exekuční řád pak stanoví úkony, ze kterých je exekutor vyloučen, a to jednak v obecných ustanoveních o exekučním řízení, jednak u jednotlivých způsobů exekuce. Při exekuci prodejem nemovitosti je exekutor vyloučen - a tedy rozhoduje soud - v těchto případech: odklad exekuce podle § 54 EŘ, zastavení exekuce podle § 55 a § 69 EŘ (resp. § 268, § 269 a § 336m odst. 1 OSŘ), zastavení řízení při zpětvzetí návrhu podle § 69 EŘ (resp. § 335 odst. 3 OSŘ) a o závazcích obmeškalého vydražitele podle § 66 odst. 3 EŘ (resp. § 336n odst. 2 OSŘ). Kromě toho soud namísto exekutora podle § 66 odst. 4 a § 68 EŘ rozhoduje při rozvrhu podle § 337d, § 337e a § 337g OSŘ. Exekutor zde však provádí přípravné úkony a vyplacení přiznaných částek. Soud tedy mimo jiné činí všechna rozhodnutí, která jsou při exekuci považována za meritorní (usnesení o nařízení exekuce, o zastavení exekuce a o rozvrhu)³². V ostatních případech rozhoduje a úkony činí exekutor, a to jednak přímo na základě EŘ (např. vydává exekuční příkaz podle § 47 EŘ) nebo prostřednictvím odkazů na OSŘ na základě § 52 odst. 1 EŘ a dalších (např. rozhoduje o určení ceny nemovitosti podle § 336a odst. 1 OSŘ). Formu rozhodnutí, stejně jako další podrobnosti k činnosti exekutorů stanoví prováděcí předpis, kterým je vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti. Podle jejího § 3 odst. 2 rozhoduje exekutor usnesením, pokud zákon nestanoví, že rozhoduje exekučním příkazem nebo příkazem k úhradě nákladů exekuce.

Úprava skupin a pořadí je při exekuci, vzhledem k chybějící zvláštní úpravě, shodná s OSŘ. Ustanovení § 337c odst. 1 OSŘ se ale nijak nevypořádává se začleněním pohledávky nákladů exekuce (§ 87 a násl. EŘ). Na zařazení těchto nákladů existovalo v praxi i teorii několik různých názorů, které se nepodařilo sjednotit ani judikaturou Nejvyššího soudu. Spory se týkaly především toho, zda pohledávku zařazovat do první

³² srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. listopadu 2006, sp. zn. 20 Cdo 1454/2006

skupiny, nebo do třetí (ke skupinám viz 2. část práce). Pro první skupinu hovořila především analogie s náklady státu, popř. přímo posuzování nákladů exekuce jako nákladů státu. Pro třetí skupinu naopak podobnost s náklady oprávněného ³³. Kompromisní názory de lege ferenda navrhovaly také variantu, kdy by se hotové výdaje uspokojovaly v první skupině a odměna exekutora ve skupině třetí. Řešení této otázky nakonec přinesla až novela exekučního řádu č. 347/2007 Sb., která do § 68 EŘ zařadila nový odstavec 2, podle kterého se náklady exekuce uspokojují jako pohledávky nákladů řízení ve skupině uvedené v § 337c odst. 1 písm a) OSŘ, tedy v první skupině.

³³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2006, sp. zn. Cpjn 200/2005, uveřejněné pod č. 31/2006 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek

4. Veřejná dražba

Zajímavou alternativou pro zástavní věřitele je nedobrovolná veřejná dražba podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Veřejné dražby mají výrazně soukromoprávní charakter a ingerence veřejné moci je u nich omezena. Základem je smlouva mezi navrhovatelem a dražebníkem, což je osoba se zvláštním oprávněním k provádění veřejných dražeb (§ 6 ZOVD). Zatímco dobrovolná dražba (§ 17 a násl. ZOVD) vychází z návrhu vlastníka a je tak vlastně pouze alternativním způsobem prodeje, nedobrovolná dražba (§ 36 a násl. ZOVD) je prováděna na návrh dražebního věřitele a svým nuceným charakterem i výčtem titulů připomíná výkon rozhodnutí.

Základem úpravy realizace zástavního práva prostřednictvím veřejné dražby v hmotném právu je § 165a odst. 1 OZ, věta první: „Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.“ Zákon o veřejných dražbách pak tuto roli ukládá nedobrovolným dražbám. Dražebním věřitelem při nedobrovolné dražbě může být podle platné právní úpravy pouze osoba, jejíž pohledávka je zajištěná zástavním právem (i soudcovským). Před novelou provedenou zákonem č. 315/2006 Sb. jimi mohli být také např. oprávněný ze zadržovacího práva nebo správce daně. Tito dražební věřitelé byli ze zákona vyřazeni pro nesystematičnost právní úpravy. V současnosti jsou tedy nedobrovolné dražby vyhrazeny exkluzivně pro zástavní věřitele. Co může a co nemůže být předmětem nedobrovolné dražby určuje § 36 odst. 4 ZOVD. Prostřednictvím odkazu na § 153 odst. 1 OZ v poznámce pod čarou je patrné, že předmětem může být nemovitost.

Aby mohl dražební věřitel navrhnout provedení nedobrovolné dražby, musí mít pohledávku přiznanou vykonatelným „dražebním“ titulem. Výčet titulů se nachází v § 36 odst. 1 ZOVD. Podstatné je, že musí jít o titul přiznávající pohledávku; takovým nebude např. usnesení o nařízení prodeje zástavy podle § 200y a násl. OSŘ.

Proces veřejné dražby je, narozdíl např. od úpravy exekucí v exekučním řádu, upraven komplexně a bez bližšího vztahu k OSŘ. Soud se veřejné dražby neúčastní, a jeho absence jako garanta autority a nezávislosti státní moci je kompenzována zvláštní odpovědností dražebníka, dražebních věřitelů a dalších zúčastněných osob (viz především § 63 ZOVD). Dražebník mimoto musí mít sjednané pojištění odpovědnosti

za škodu a může jím být jen osoba vybavená příslušným oprávněním, přičemž pro nedobrovolné dražby platí zpřísněné požadavky (§ 6 odst. 3 ZOVD).

Na počátku nedobrovolné dražby stojí smlouva o provedení dražby podle § 39 ZOVD, uzavřená mezi navrhovatelem a dražebníkem. Navrhovatelem je dražební (resp. zástavní) věřitel, vybavený příslušným "dražebním" titulem. Na základě smlouvy získává dražebník určitá oprávnění, především informačního charakteru (§ 37 ZOVD). Dražebník ve lhůtě sjednané ve smlouvě zašle oznámení o dražbě zástavnímu dlužníkovi, zástavci, obligačnímu dlužníkovi a dražebním věřitelům. Okamžikem doručení nesmí zástavce, popř. zástavní dlužník nemovitost zcizit nebo zatížit, zakázané úkony by byly neplatné (§ 40 ZOVD). V případě nemovité zástavy zašle dražebník oznámení rovněž katastrálnímu úřadu k zápisu poznámky. Konání dražby vyhlásí dražebník dražební vyhláškou, jejíž náležitosti jsou uvedeny v § 43 ZOVD, který upravuje rovněž náležitosti jejího uveřejňování a zasílání. Dražební vyhláška obsahuje mimo jiné informaci o místě a času konání dražby, uvedení odhadnuté nebo stanovené ceny předmětu dražby a práv a závazků na něm váznoucích, stanovení nejnižšího podání a dražební jistoty a upozornění pro oprávněné z předkupního práva a pro dražební věřitele, jak mohou u dražebníka uplatnit svá práva. Dražební věřitelé musí u dražebníka svou pohledávku přihlásit a spolu se zástavním právem doložit v lhůtě, která obvykle činí 15 dní; předkupní právo je třeba doložit do zahájení dražby (§ 45 ZOVD).

Dražebníkovi je uloženo od dražby upustit na základě širokého spektra okolností, které jsou uvedeny v § 46 ZOVD. Některé důvody pro upuštění od dražby odpovídají důvodům zastavení výkonu rozhodnutí dle OSŘ, některé jsou zde navíc, např. případy, kdy si dražba konkuruje s nařízeným výkonem rozhodnutí nebo exekucí. Upustit od dražby lze nejpozději do jejího zahájení.

Občanský zákoník nabízí zvláštní nástroj pro zabránění veřejné dražbě. Jde o žalobu proti zástavnímu věřiteli a dražebníkovi na určení nepřipustnosti prodeje zástavy podle § 166 OZ. Aktivní legitimace není výslovně omezena, na druhou stranu bude zřejmě třeba, aby žalobce prokázal naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ³⁴. Za bezdůvodné podání žaloby hrozí postih (§ 166 odst. 4 OZ). Žalobu lze podat pouze do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o dražbě určeným osobám (viz výše) a zároveň nejpozději sedm dnů před dnem zahájení veřejné dražby. Z tohoto

³⁴ WINTEROVÁ, Alena a kolektiv. *Civilní právo procesní*. 3. vyd. Praha: Linde, 2004.

důvodu nelze veřejnou dražbu vykonat, dokud neuplyne lhůta k podání žaloby, popř. dokud o podané žalobě nebude pravomocně rozhodnuto.

Kdo může a nemůže být účastníkem dražby stanoví obecně § 3 ZOVD, nesmí jím být např. dražebník dražbu organizující, naopak vždy může být účastníkem stát. Účastníky dražby nedobrovolné nemůže být obligační dlužník, jeho manžel a dále osoby, které nesmějí nabývat vlastnictví k věcem, jejichž vlastníkem je dlužník; u dlužníků - právnických osob nesmí dražit jejich statutární orgán ani členové statutárního či kontrolního orgánu. Za osoby, které nesmějí být účastníky dražby, nesmí dražit ani nikdo další.

Vlastní dražbu provádí licitátor (musí jít o fyzickou osobu), který buď jedná jménem a na účet dražitele, nebo jím může být dražitel sám. Nedobrovolná dražba je zahájena jeho prohlášením, že zahajuje dražbu. Následuje vyvolání licitátora, v němž nejprve přednese prohlášení o předmětu dražby, uvede nejnižší podání a výši minimálního příhozu a nakonec vyzve účastníky k podávání nabídek. Draží se, dokud účastníci dražby činí podání. Pokud nikdo neučiní další podání ani po třetí výzvě licitátora, udělí příklep tomu účastníku dražby, který učinil nejvyšší podání. V případě několika stejných nejvyšších podání má přednost spoluvlastník předmětu dražby, následně pak oprávněný z předkupního práva, jinak má přednost ten, kdo nejvyšší podání učinil jako první. Kromě spoluvlastníků a oprávněných z předkupního práva jsou účastníci vázání svými podáním, a to do doby, než bude učiněno podání vyšší. Pokud předmět dražby není vydražen popř. vydražitel dražbu zmaří, je možné na základě zvláštní nové smlouvy konat opakovanou dražbu.

Vydražitel nabývá vlastnictví zpětně k okamžiku udělení příklepu, pokud zaplatí dosaženou cenu ve lhůtách uvedených v § 52 ZOVD. K převzetí předmětu dražby má dojít bez odkladu po nabytí vlastnictví. Pokud vydražitel včas nezaplatí, dražbu zmaří, vlastnictví nenabývá a vznikají mu nové povinnosti, např. nahradit náklady zmařené a případně opakované dražby.

Přechodem vlastnictví zanikají smluvní předkupní práva k předmětu dražby; ostatní působí i vůči vydražiteli. Nedotčena zůstávají práva osob oprávněných z věcného břemene jakož i práva nájemní. Nepřihlášené pohledávky, mladší než nejstarší přihlášená pohledávka, se považují za přihlášené, pokud právo je zajišťující je vloženo v katastru nemovitostí nebo vyznačeno v listinách osvědčujících vlastnictví nezbytných k nakládání s předmětem dražby. Zaniká nejstarší zástavní právo z těch,

kteře zajišťují přihlášené pohledávky, a veškerá mladší zástavní práva (to platí i pro práva vyplývající ze smlouvy o omezení převodu nemovitosti). Nesplatné pohledávky těmito právy zajištěné se stávají splatnými v rozsahu, ve kterém jsou v dražbě uspokojeny. Zástavní práva starší, než nejstarší zástavní právo zajišťující přihlášenou pohledávku, nezanikají, a pohledávky se splatnými nestávají. Tato zástavní práva tedy působí vůči vydražiteli, který se stává zástavním dlužníkem.

Z výtěžků dražby nejprve dražebník uhradí náklady dražby. Následně uspokojí veškeré přihlášené a doložené pohledávky dražebních věřitelů, a přebytek vrátí původnímu vlastníkovi. Pokud prostředky nedostačují, jsou dražební věřitelé uspokojováni podle pravidel uvedených v § 60 odst. 2 ZOVD. Pohledávky jsou rozděleny do čtyř tříd. Některá ustanovení nemohou být využita vzhledem k výše zmíněnému omezení dražebních věřitelů na zástavní věřitele.

a) „pohledávky první třídy, které tvoří pohledávky zajištěné zástavním právem, jsou-li podle zvláštního právního předpisu přednostně uspokojovány bez ohledu na pořadí, a pohledávky zajištěné zadržovacím právem“. Zadržovací právo nepřipadá u nemovitosti vůbec v úvahu, a v současnosti ani žádný zvláštní předpis nepředpokládá přednostní uspokojení bez ohledu na pořadí u některých pohledávek zajištěných zástavním právem.

b) „pohledávka druhé třídy, kterou je přihlášená pohledávka z hypotečního úvěru nebo její část, sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů“. Viz výklad u 2. skupiny (§ 337c odst. 1 písm. b) OSŘ) při rozvrhu během soudního výkonu rozhodnutí (v 2. části práce).

c) „pohledávky třetí třídy, které tvoří přihlášené pohledávky zajištěné zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti; vázlo-li na předmětu dražby více těchto práv, uspokojí se podle pořadí svého vzniku“. Myšlen je zřejmě vznik zajištění, nikoli pohledávky. Z formulace § 60 odst. 3 ZOVD a logiky věci lze usuzovat, že pohledávky zajištěné stejně „starými“ právy budou uspokojeny poměrně.

d) „pohledávky čtvrté třídy, které tvoří daně, poplatky, pojistné na veřejné zdravotní pojištění, pojistné na sociální zabezpečení a příspěvky na státní politiku zaměstnanosti, jestliže se staly splatnými v posledních 3 letech před provedením dražby a byly k tomu oprávněnými dražebními věřiteli přihlášeny; přihlásí-li pohledávky více těchto dražebních věřitelů, uspokojí se jejich pohledávky poměrně.“ Uspokojení ve čtvrté třídě nepřipadá v úvahu; pokud by byly zmíněné pohledávky zajištěné zástavním právem, budou uspokojeny ve třetí skupině.

Návrhem u soudu se mohou určité osoby domáhat vyslovení neplatnosti dražby (§ 48 odst. 3 až 6 ZOVD), pokud bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo do jejich práv. Právo navrhnout vyslovení neplatnosti dražby musí být uplatněno do 3 měsíců ode dne konání dražby, jinak zaniká. Osoba, která podala bezdůvodný návrh odpovídá navrhovateli, dražebníkovi i vydražiteli za způsobenou škodu (§ 63 odst. 8 ZOVD).

Závěr

Současná právní literatura se tematikou zpeněžení nemovité zástavy až na výjimky výrazněji nezabývá. Výklad je obvykle zařazen v rámci rozboru jednotlivých oblastí (soudního výkon rozhodnutí, exekuce podle exekučního řádu, veřejné dražby), a i tam je konkrétně tomuto tématu obvykle věnována spíše okrajová pozornost. Snad se tato práce může svým průřezovým charakterem ukázat užitečnou.

Platnou právní úpravu soudního prodeje nemovité zástavy lze celkově zhodnotit jako poměrně zdařilou. Zakotvení funkčního celku skládajícího se z řízení o soudním prodeji zástavy a z výkonu rozhodnutí prodejem zástavy vyřešilo dlouhodobě nepřehlednou a nepříznivou situaci, především z pohledu zástavních věřitelů, u jejichž pohledávky obligační dlužník a zástavní dlužník jsou rozdílné osoby. Problematickým se může jevit restriktivní vymezení okruhu otázek, které je soud oprávněn zkoumat v řízení o soudním prodeji zástavy, jak je provedl Nejvyšší soud ve svém usnesení sp. zn. 21 Cdo 1467/2004. Uvidíme, zda se praxe s jeho názory ztotožní, popř. zda dojde k vyřešení jednoznačnou novelizací interpretovaného textu. Úprava výkonu rozhodnutí prodejem zástavy je relativně složitá, a především pro laickou veřejnost špatně uchopitelná. Velké množství otázek je nutno řešit složitějším výkladem či s použitím judikatury, a přesnější výsledky řízení je velmi obtížné predikovat. Stěží si lze představit, že by laik řízení úspěšně vedl bez odborného právního poradenství.

Celá oblast úpravy jak exekučního řízení, tak veřejných dražeb je ještě relativně mladá a daná alternativní řízení si teprve budují své pozice. Postup podle exekučního řádu v případě exekuce prodejem zástavy ztrácí některé výhody, které mají jiné způsoby exekuce, především pak aktivní roli soudního exekutora. Novela zákona vyřešila obecný problém se zařazením nákladů exekutora do rozvrhových skupin. Veřejné dražby celkově zažívají útlum, vyhrazení nedobrovolných dražeb zástavním věřitelům, provedené nedávnou novelou, by je mohlo učinit opět atraktivnějšími.

Seznam použitých zkratk

- EŘ zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.
- JŘ vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy.
- OZ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- OSŘ zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- TZ zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon.
- ZOM zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- ZOVB zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
- ZOVD zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.
- ZPN zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Není-li v práci výslovně uvedeno jinak, mají se na mysli zákony v platném znění.

Použitá literatura

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

ISBN 80-7179-378-7

HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 2. rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck, 2003.

ISBN 80-7179-740-5

HRUŠKA, F. *Veřejné dražby*. Právní rádce, 2000, č. 5, s. 31.

KASÍKOVÁ, Martina, JIRMANOVÁ Miroslava, VOKŘÍNKOVÁ, Marie. *ASPI – OSŘ s komentářem*. Systém ASPI, 2007.

KNAPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan a kolektiv. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005.

ISBN 80-7357-127-7

KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004.

ISBN 80-7201-443-9

SVOBODA, Karel. *Jak vyzrát na "nespory"*. Právní fórum, 2007, roč. 4., č.4, s. 130.

TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006.

ISBN 80-7179-489-9

Vláda ČR. *Důvodová zpráva k návrhu zákona, kterým se mění zákon o veřejných dražbách*. PSP, tisk 1189/0, 2005.

VYMAZAL, Lukáš. *Rizika uspokojení zástavního věřitele v exekuci prodejem nemovitosti*. *pravniradce.ihned.cz*, 25.10.2007.

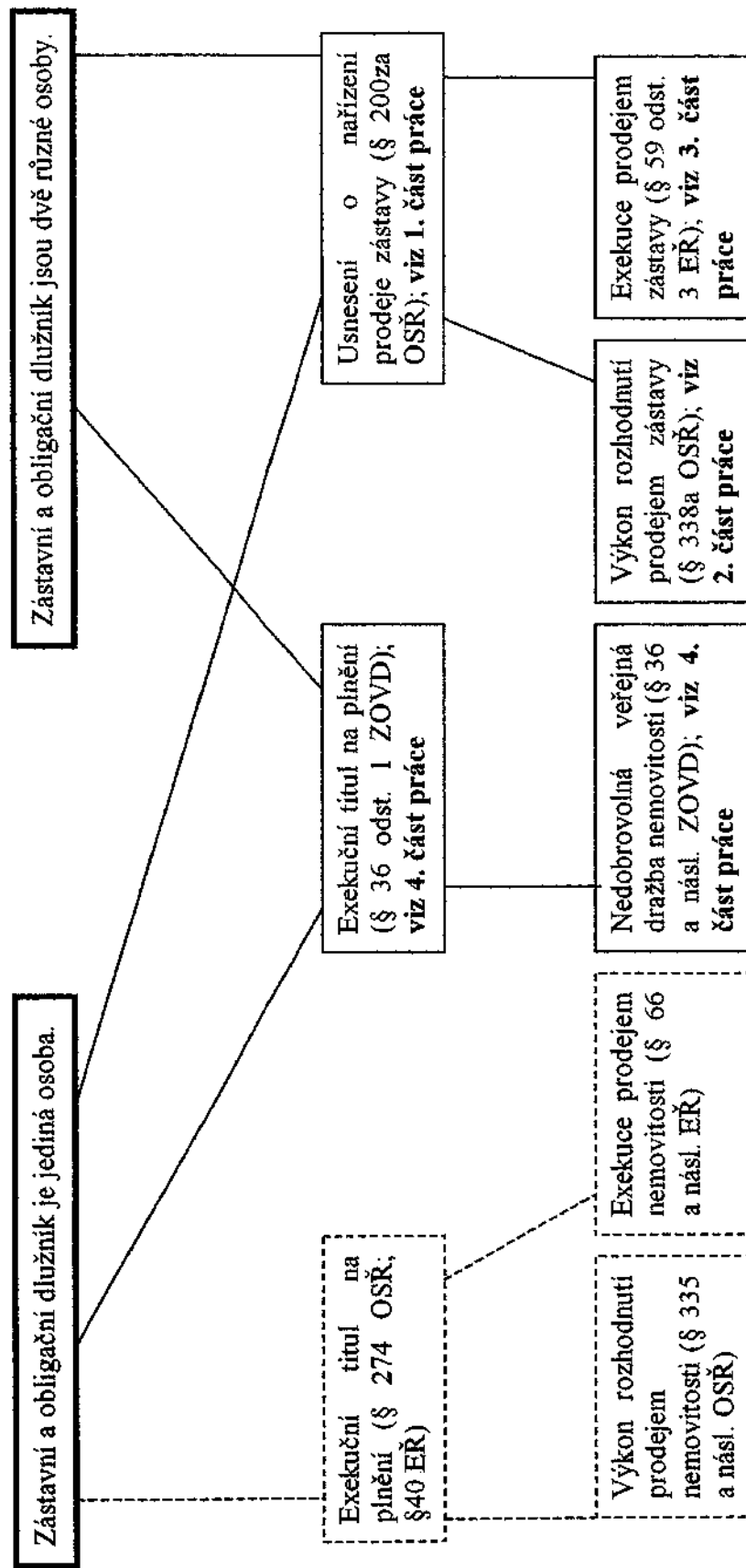
WINTEROVÁ, Alena a kolektiv. *Civilní právo procesní*. 3. vyd. Praha: Linde, 2004.
ISBN 80-7201-464-1

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

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

Příloha 1

Zjednodušené schéma možností zpeněžení nemovité zástavy z iniciativy zástavního věřitele



Příloha 2

Zjednodušené schéma procesu soudního prodeje nemovité zástavy

