

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Hana Pisaková

Správa nemovité věci ve vykonávacím a exekučním řízení

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Alena Winterová, CSc.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 13. 3. 2015

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 13. 3. 2015

Hana Pisaková

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce, paní prof. JUDr. Aleně Winterové, CSc., za cenné rady a odbornou pomoc, kterou mi poskytla při zpracování této práce.

Ráda bych vyjádřila své poděkování i mému manželovi a synům za trpělivost nejen během sepisování této práce, ale v průběhu celého mého studia.

Obsah

1.	ÚVOD.....	1
2.	VÝKON ROZHODNUTÍ A EXEKUČNÍ ŘÍZENÍ	3
2.1.	Exekuční titul	4
2.2.	Výkon rozhodnutí.....	6
2.2.1.	Nařízení výkonu rozhodnutí	6
2.2.2.	Provedení výkonu rozhodnutí, odklad a zastavení	7
2.2.3.	Incidenční spory.....	8
2.2.4.	Náklady výkonu rozhodnutí.....	8
2.2.5.	Skončení výkonu rozhodnutí	9
2.2.1.	Ochrana povinného ve vykonávacím řízení.....	9
2.3.	Exekuční řízení.....	11
2.3.1.	Zahájení exekuce	12
2.3.2.	Součinnost třetích osob	13
2.3.3.	Odklad a zastavení exekuce	13
2.3.4.	Způsoby provedení exekuce	14
2.3.5.	Ochrana povinného v exekučním řízení	15
3.	SPRÁVA NEMOVITÉ VĚCI	16
3.1.	Důvody zavedení institutu správy nemovitých věcí	16
3.2.	Správa nemovité věci ve vykonávacím řízení.....	18
3.2.1.	Návrh na nařízení správy nemovitých věcí.....	19
3.2.2.	Provádění správy nemovitých věcí	21
3.2.3.	Možnost modifikace smluv o užívání nemovité věci a o dodávkách služeb 21	
3.2.4.	Den rozhodný pro nařízení výkonu rozhodnutí	22
3.2.5.	Doba trvání správy nemovitých věcí	23
3.2.6.	Možnost uspokojení dalších věřitelů	23
3.3.	Specifika správy nemovité věci v exekučním řízení.....	24
4.	VYBRANÉ PROBLÉMY INSTITUTU SPRÁVY NEMOVITÉ VĚCI	25
4.1.	Maximalizace výtěžků správy nemovitosti	25
4.2.	Ustanovení správce nemovité věci.....	28
4.3.	Užívání nemovitosti dlužníkem	30

4.4. Správa spoluvlastnického podílu na nemovité věci	33
5. PRAKTICKÉ VYUŽITÍ INSTITUTU SPRÁVY NEMOVITOSTI V ROZHODOVÁNÍ SOUDŮ A V EXEKUČNÍM ŘÍZENÍ	35
6. HISTORICKÝ INSTITUT VNUCENÉ SPRÁVY	41
6.1. Zahájení vnučené správy a ustanovení správce	41
6.2. Účinky zahájení vnučené správy.....	42
6.3. Vedení správy.....	44
6.4. Ochrana dlužníka v průběhu vnučené správy	45
6.5. Výtěžky vnučené správy	46
6.6. Přeměna nucené dražby ve vnučenou správu.....	48
6.7. Zrušení vnučené správy.....	49
6.8. Relevantní judikatura a možnosti jejího využití v současné době	49
7. ZÁVĚR	58
LITERATURA	60
Seznam použitých zkratk	61
ABSTRAKT	62
ABSTRACT.....	63

1. ÚVOD

Na základě novely občanského soudního řádu (OSŘ) byly s účinností od 1. 1. 2013 do právního řádu ČR zavedeny nové způsoby výkonu rozhodnutí, mezi kterými se objevuje také správa nemovitosti, tzv. *sekvestrace*. Tento institut není úplnou novinkou, právní úprava je do značné míry inspirována tzv. vnučenou správou nemovitosti, která byla zakotvena již v zákoně č. 79/1896 Z. ř. o řízení exekučním a zajišťovacím (řád exekucí).

V současné době stále existuje jistá dvojkolejnost mezi soudním výkonem rozhodnutí vedeným soudním vykonavatelem na straně jedné a exekučním řízením, vedeným soudním exekutorem na straně druhé. Správa nemovitosti může být v zásadě uplatněna v obou těchto řízeních. Těžiště právní úpravy je přitom pouze v OSŘ, exekuční řád (EŘ) žádnou speciální úpravu neobsahuje, a v případě exekuce správou nemovitosti se použije OSŘ přiměřeně.

Tato práce si klade za cíl charakterizovat tento nový institut a zároveň identifikovat některé možné problémy, ke kterým by mohlo v soudní praxi docházet. Jak samotná zákonná úprava, tak i důvodová zpráva k novele OSŘ je poměrně stručná a lze tedy čekat, že pokud by se aplikace správy nemovité věci časem více rozšířila, bude nepochybně nutné řešit řadu sporných otázek.

Z možného okruhu potenciálních problémů jsem vybrala zejména otázku maximalizace výtěžnosti správy nemovitosti a související oprávnění soudu modifikovat či ukončit stávající nájemní či pachtovní smlouvy, případně smlouvy s dodavateli služeb spojených s užíváním nemovitosti.

Další sporný bod vyvstává ohledně platnosti možného právního jednání povinného se souhlasem správce. Vzhledem k tomu, že na ustanovení a jednání správce nemovité věci se použijí ustanovení o správci závodu přiměřeně, domnívám se, že stejná pravidla ohledně možnosti právního jednání povinného se souhlasem správce budou platit i pro správu nemovitosti.

Dále jsem analyzovala možné využití nemovitosti dlužníkem, kde přichází v úvahu vystěhování dlužníka a nabídnutí nemovitosti ke komerčnímu pronájmu a případné uzavření nájemní smlouvy mezi dlužníkem a správcem nemovité věci. Domnívám se, že první možnost nenachází oporu v zákoně, druhá varianta je dle mého názoru dovolená a možná. Toto řešení bylo běžné v minulosti, současná právní úprava však tuto možnost výslovně nezmiňuje.

Problematická situace může rovněž nastat v případě správy spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy je možno představit si hypotetickou situaci, kdy při běžné správě věci je správce podílu podléhající správě nemovitosti přehlasován ostatními spoluvlastníky. Při aplikaci § 1129 obč. zák., tedy při rozhodování o podstatném zhoršení či zlepšení věci či o změně jejího účelu, by tedy mohla nastat paradoxní situace, kdy by soud měl vystupovat na jedné straně sporu jako účastník a zároveň by měl o věci rozhodnout, což samozřejmě není možné.

Značná pozornost je věnována i praktickému využití institutu správy nemovité věci v rozhodování soudů a soudních exekutorů. Za tímto účelem jsem se obrátila na vybraný vzorek soudů a exekutorských úřadů s otázkou, jak často byl v posledních dvou letech výkon rozhodnutí či exekuce správou nemovité věci nařizován. Z výsledků tohoto šetření vyplynulo, že praktické použití tohoto institutu od jeho zavedení novelou účinnou od 1. 1. 2013 je limitně blízké nule. Domnívám se, že nejdůležitějším důvodem nevyužívání tohoto institutu je krom nízké informovanosti veřejnosti také podfinancování české justice a personální a časová náročnost tohoto postupu ve srovnání např. s dražebním prodejem nemovité věci či jinými způsoby výkonu rozhodnutí či exekuce.

Protože současná právní úprava je inspirována historickým institutem vnučené správy, pokusila jsem se o srovnání některých klíčových bodů historické a současné právní úpravy. Zmiňuji i některá rozhodnutí z dobové judikatury z období 1924 - 1939 a u každého judikátu uvádím i možnou využitelnost pro rozhodování současné soudní praxe.

Závěr práce je zaměřen na zhodnocení institutu správy nemovité věci zejména v kontextu současného právního vývoje.

Text diplomové práce odpovídá právnímu stavu ke dni 13. března 2015.

2. VÝKON ROZHODNUTÍ A EXEKUČNÍ ŘÍZENÍ

Výkon rozhodnutí a exekuční řízení lze považovat za zvláštní a samostatné druhy civilního procesu. Jakkoliv je nutno tyto řízení důsledně rozlišovat, obě směřují ke stejnému cíli, tedy vymožení plnění, které nebylo plněno dobrovolně, a to na základě exekučního titulu. Účelem obou těchto řízení je ochrana subjektivních práv ze strany státu, který rozhoduje prostřednictvím soudu jednak o konkrétním obsahu těchto práv vydáním či uznáním exekučního titulu, jednak umožňuje jejich vynucení.

Tyto dva typy řízení se vzájemně liší především procesně. Nejpodstatnějším rozdílem mezi těmito řízení je zejména fakt, že provedením výkonu rozhodnutí dle občanského soudního řádu je pověřen soudní vykonavatel, který je zaměstnancem soudu a řízení o výkonu tohoto rozhodnutí je zpoplatněno podle zákona o soudních poplatcích č. 549/1991 Sb., zatímco výkonem exekuce podle exekučního řádu je pověřen soudní exekutor, tedy soukromá fyzická osoba, kterou stát pověřil exekutorským úřadem. Mimo tyto řízení mohou exekuce provádět i finanční úřady a další správní úřady dle zvláštních zákonů.

Až do roku 1950 byla zákonná úprava nalézacího a vykonávacího řízení oddělena, když nalézací řízení bylo upraveno zákonem č. 113/1895 ř. z. o soudním řízení v občanských věcech právních (tzv. civilní řád soudní) a vykonávací řízení zákonem č. 79/1896 ř. z. o řízením exekučním a zajišťovacím (tzv. exekuční řád). Zákon 142/1950 Sb. jejich právní úpravu spojil, přičemž se vycházelo z premisy, že i pro vykonávací řízení lze s určitými výhradami využít předpisů nalézacího řízení.¹ Následně byla celá materie vykonávacího řízení převedena do zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

Až do roku 2001, kdy se stal účinným zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), bylo vykonávací řízení v občanskoprávních věcech upraveno jediným předpisem. Postup dle exekučního řádu, jako paralelní cesta vymáhání občanskoprávních pohledávek, byl reakcí na zdlouhavost

¹ WINTEROVÁ, Alena. *Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2008, s. 518

a nepřilíš vysokou efektivitu vykonávacího řízení vedeného soudními vykonavateli. Důvodová zpráva k zákonu č.120/2001 Sb. k tomu uvádí: „*Současný neutěšený stav při vymáhání práva v naší zemi může vést nejen ve ztrátu důvěry v soudy, ale i v základy právního státu vůbec a ve svém důsledku vede k hledání praktických možností, jak vymoci oprávněnou pohledávku jinou než zákonnou cestou.*“² Současně však nebyla zrušena ani příliš omezena úprava vykonávacího řízení v OSŘ, čímž se vymáhání plnění dostalo do stavu prakticky úplné dvojkolejnosti, kdy až na drobné výjimky je možno zvolit, zda vymáhat nedobrovolně poskytnuté plnění cestou exekučního řádu prostřednictvím soukromého exekutora nebo cestou soudního vymáhání prostřednictvím soudního vykonavatele.

Novela OSŘ č. 396/2012 Sb., účinná od 1. 1. 2013, přinesla výrazné omezení dvoukolejnosti výkonu rozhodnutí a exekuce, když § 251 OSŘ nově definoval situace, kdy se použije výlučně soudní výkon rozhodnutí, přičemž v ostatních případech je vedena exekuce soudními exekutory. Tato právní úprava trvala však jen do 31. 12. 2013, tedy pouhý jeden rok. Novelou č. 293/2013 Sb. se dvojkolejnost soudního výkonu rozhodnutí a exekuce opět obnovila, když se § 251 OSŘ vrátil ke znění platnému před 1. 1. 2013. Lze pokládat za poněkud zvláštní, že v důvodové zprávě k zákonu č. 293/2013 Sb. zcela absentují důvody, proč zákonodárce pokládá za vhodné vrátit se ke staré úpravě a opětovně zavést dvojkolejnost výkonu rozhodnutí a exekuce.³

2.1.Exekuční titul

Činnost soudu v nalézacím řízení končí vydáním pravomocného rozhodnutí, kde je autoritativně rozhodnuto o právech a povinnostech účastníků řízení. Jedná se buď o určení výše peněžité pohledávky, jejího příslušenství a splatnosti, nebo v případě nepeněžitého plnění o určení jeho obsahu a rozsahu. Pokud je toto rozhodnutí vykonatelné a uplynula doba, kdy bylo možno splnit povinnost dobrovolně (*pariční lhůta*), je možné na návrh oprávněné osoby přikročit k vynucení plnění prostřednictvím

² Důvodová zpráva k zákonu č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti, sněmovní tisk č. 725/0 ze dne 22. 9. 2000.

³ Důvodová zpráva k zákonu č. 293/2013 Sb., sněmovní tisk č. 932/0 ze dne 5. 3. 2013

státní moci nebo pod její kontrolou. Exekuční titul je vtělen do veřejné listiny, ze které musí jednoznačně plynout povinnost, která má být předmětem vynucení.

Exekuční titul je přímo definován v exekučním řádu, a to taxativním výčtem: vykonatelné rozhodnutí soudu nebo exekutora, pokud přiznává právo, zavazuje k povinnosti nebo postihuje majetek; vykonatelné rozhodnutí soudu a jiného orgánu činného v trestním řízení, pokud přiznává právo nebo postihuje majetek; vykonatelný rozhodčí nález; notářský zápis se svolením k vykonatelnosti sepsaný podle zvláštního právního předpisu; vykonatelné rozhodnutí a jiný exekuční titul orgánu veřejné moci a jiná vykonatelná rozhodnutí a schválené smíry a listiny, jejichž výkon připouští zákon.

Vymezení titulu v OSŘ je podstatně širší, když ustanovení o výkonu rozhodnutí (§§ 251 - 271 OSŘ) se použijí (demonstrativně) na: vykonatelná rozhodnutí soudů a jiných orgánů činných v trestním řízení, pokud přiznávají právo nebo postihují majetek; vykonatelná rozhodnutí soudů ve správním soudnictví; vykonatelných rozhodnutí rozhodčích komisí a smírů jimi schválených; vykonatelných rozhodnutí státních notářství a dohod jimi schválených; notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti sepsaných podle zvláštního zákona; vykonatelných rozhodnutí a jiných exekučních titulů orgánů veřejné moci; rozhodnutí orgánů Evropských společenství a jiných vykonatelných rozhodnutí, schválených smírů a listin, jejichž soudní výkon připouští zákon. Z postupu dle OSŘ jsou výslovně vyňaty tituly, které jsou vykonávány ve správním nebo daňovém řízení podle zvláštních zákonů.

Základním předpokladem vynutitelnosti rozhodnutí je jeho vykonatelnost. U rozsudků na plnění nastává vykonatelnost po uplynutí lhůty k plnění (tzv. pariční lhůty), která začíná běžet dnem následujícím po právní moci rozhodnutí. Zákonná pariční lhůta (3 dny, případně 15 dní, jde-li o vyklizení bytu) je určena v § 160 OSŘ, přičemž lze stanovit delší lhůtu soudcovskou či rozložit plnění na splátky. Rozsudky, které neodsuzují k plnění (tj. statusové, určovací, nahrazující projev vůle) jsou vykonatelné, jakmile nabyly právní moci. Výjimkou z těchto pravidel jsou předběžně vykonatelné rozsudky. Dle § 162 odst. 1 OSŘ jsou obligatorně předběžně vykonatelné rozsudky odsuzující k plnění výživného nebo pracovní odměny za poslední 3 měsíce před vyhlášením rozsudku. Na návrh lze předběžnou vykonatelnost přiznat i v jiných případech, pokud by účastníku hrozilo nebezpečí těžko nahraditelné nebo značné újmy

(§ 162 odst. 2). V případě předběžně vykonatelných rozsudků soud určí lhůtu k plnění od jejich doručení tomu, kdo má plnit (§ 160 odst. 4).

2.2. Výkon rozhodnutí

Výkon rozhodnutí je upraven v části šesté OSŘ, konkrétně v §§ 251 až 351a. Úloha soudu v řízení dle OSŘ je dvojí: jednak projednat a rozhodnout spor, jednak provést výkon těch rozhodnutí, která nebyla ze strany povinného splněna dobrovolně a kde tento výkon oprávněný navrhne. Soud má ze zákona svěřeny prostředky k ochraně práv věřitelů, neboť je pokládáno za nežádoucí, aby si tito zjednávali uspokojení svých práv svémocí, tj. násilnými zásahy do osobní a majetkové sféry povinného. Není-li tedy oprávněnému dovoleno, aby podnikal svémocné zásahy vůči dlužníkovi k vymožení svých práv, odpovídá to zároveň nároku oprávněného na vymožení ze strany soudu.⁴ Soud ve vykonávacím řízení již neřeší hmotněprávní předpoklady sporného nároku a postupuje jen na základě způsobilého právního titulu (tzv. exekuční titul).

Toto řízení probíhá obvykle bez nařízení jednání a s ohledem na maximální úspěšnost vymáhání plnění je usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí doručeno povinnému až jako posledním, obvykle s prováděním samotného výkonu rozhodnutí. Využití momentu překvapení podstatně zvyšuje pravděpodobnost, že pohledávka oprávněného bude uspokojena.

2.2.1. Nařízení výkonu rozhodnutí

Vykonávací řízení lze zahájit jen na návrh věřitele (oprávněného), jemuž svědčí hmotněprávní nárok, reprezentovaný exekučním titulem. Podstatným rysem vykonávacího řízení je fakt, že výkon rozhodnutí lze nařídit jen v takovém rozsahu, jaký oprávněný navrhl a jaký podle rozhodnutí stačí k jeho uspokojení (§§ 263 a 264 OSŘ). Oprávněný může těchto způsobů navrhnout i více, přičemž soud posoudí, jestli by k uspokojení nároku stačil pouze některý z nich. V případě že tomu tak je, nařídí soud výkon rozhodnutí jen tím způsobem, který stačí k uspokojení pohledávky oprávněného.

⁴ WINTEROVÁ, Alena. *Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice*. op. cit., s. 518

Soud má další moderační práva: navrhne-li oprávněný výkon rozhodnutí způsobem, který je zřejmě nevhodný, zejména vzhledem k nepoměru výše pohledávky oprávněného a ceny věci, z níž má být uspokojení této pohledávky dosaženo, může soud nařídít, a to po slyšení oprávněného, výkon rozhodnutí jiným vhodným způsobem. Dále, pokud soud dojde k názoru, že již z návrhu oprávněného je patrné, že by výtěžek, kterého by se dosáhlo, nepostačil ani ke krytí nákladů výkonu rozhodnutí, návrh na výkon rozhodnutí zamítne.

Jsou-li obecné podmínky návrhu splněny, vydá soud usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí.

2.2.2. Provedení výkonu rozhodnutí, odklad a zastavení

Jednotlivé úkony při provádění výkonu rozhodnutí provádí zaměstnanec soudu (vykonavatel), stanoví-li tak zákon nebo zvláštní právní předpisy, nebo pověří-li ho tím předseda senátu, který se při své činnosti řídí pokyny předsedy senátu. Způsoby provedení výkonu rozhodnutí specifikuje ustanovení § 258 OSŘ. Výkon rozhodnutí ukládajícího peněžité plnění je možno provést srážkami ze mzdy, příkázáním pohledávky, správou nemovité věci, prodejem movitých věcí a nemovitých věcí, postižením závodu a zřízením soudcovského zástavního práva k nemovitým věcem.

Výkon rozhodnutí ukládajícího jinou povinnost než peněžité plnění je závislý na povaze uložené povinnosti. Lze jej provést vyklizením, odebráním věci, rozdělením společné věci a provedením prací a výkonů.

Zákon řeší i možnost **odkladu výkonu rozhodnutí**, pokud se dlužník bez své viny ocitl přechodně v takovém postavení, že by neprodlený výkon rozhodnutí mohl mít pro něho nebo pro příslušníky jeho rodiny zvláště nepříznivé následky a oprávněný by nebyl odkladem výkonu rozhodnutí vážně poškozen (§ 266 odst. 1 OSŘ).

Důvodem pro **zastavení výkonu rozhodnutí** jsou takové skutečnosti, pro které nelze ve výkonu pokračovat, nebo pro které se pokračování stane nepřipustným (§ 268 OSŘ). K zastavení výkonu rozhodnutí může dojít jen v případě, že byl tento výkon

rozhodnutí pravomocně nařízen.⁵ Toto zastavení výkonu rozhodnutí se nedotýká existence ani platnosti exekučního titulu a je účinné i vůči třetím osobám.

2.2.3. Incidenční spory

Během vykonávacího řízení se mohou objevit spory, které ve vykonávacím řízení nelze řešit, protože vykonávací řízení má jiný cíl. Tyto spory jsou řešeny v samostatném, formálně odděleném nalézacím řízení, a až do vyřešení sporné otázky vykonávací řízení nepokračuje. Jedná se především o žalobu vylučovací (excindační), poddlužnickou, odporovací, opoziční a impugnační. Podrobnější popis těchto řízení přesahuje téma této práce.

2.2.4. Náklady výkonu rozhodnutí

Náklady řízení výkonu rozhodnutí tvoří zejména náklady oprávněného a jeho zástupce, soudní poplatek, případné náklady spojené se znaleckým odhadem věcí, náklady na vyklizení nemovitosti, náklady spojené s úschovou movité věci atd. Spolu s nařízením výkonu rozhodnutí uloží soud i povinnost k náhradě nákladů výkonu rozhodnutí, aniž stanoví lhůtu k jejich zaplacení (§ 270 OSŘ). Nařízením výkonu rozhodnutí se vztahuje i na tyto náklady. Oprávněný má nárok na náhradu všech účelných nákladů výkonu rozhodnutí. Náklady provedení výkonu rozhodnutí samotného platí stát.

Dojde-li k zastavení výkonu rozhodnutí, má pro určení náhrady nákladů význam důvod tohoto zastavení. Lze říci, že o náhradě nákladů při zastavení výkonu rozhodnutí soud rozhoduje podle procesního zavinění. O zavinění oprávněného půjde zejména v případech, kdy nesložil zálohu na provedení nákladů výkonu rozhodnutí dle (§ 270 odst. 3) nebo kdy nevynaložil potřebnou pečlivost a nedůvodně přistoupil k vymáhání splnění povinnosti (např. pohledávka oprávněného zanikla, oprávněný zahájil výkon rozhodnutí vůči osobě, která není pasivně legitimována atd.)

⁵ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 938

O zavinění oprávněného naproti tomu nepůjde v případech zastavení výkonu rozhodnutí dle § 268 odst. 1 písm. e) a to ani v případě, že oprávněný mohl s ohledem na jemu známé majetkové poměry povinného očekávat, že výkon rozhodnutí bude zastaven.⁶ Pokud oprávněný zavinil zastavení výkonu rozhodnutí, může soud také zrušit dosud vydaná rozhodnutí o nákladech výkonu, popřípadě uložit oprávněnému, aby vrátil, co mu povinný na náklady výkonu rozhodnutí již zaplatil (§ 271).

2.2.5. Skončení výkonu rozhodnutí

Pokud je dosaženo účelu výkonu rozhodnutí, tj. uspokojení nároku oprávněného, je výkon rozhodnutí skončen, a to bez dalšího rozhodnutí ze strany soudu.

Může se vyskytnout i situace, kdy je výkon rozhodnutí bezvýsledný, obvykle proto, že se nepodaří vykonat rozhodnutí žádným způsobem, který oprávněný navrhoval. Soud za takovéto situace řízení zastaví.

2.2.1. Ochrana povinného ve vykonávacím řízení

Účelem vykonávacího řízení je uspokojení věřitele v maximální možné míře, což ovšem neznamená, že je dlužník zcela bez ochrany. Tato ochrana může být v rovině pasivní, tedy prostřednictvím institutů, kterých se nemusí povinný přímo dovolat. Mezi tyto pasivní prostředky patří povinnost vést výkon rozhodnutí či exekuci pouze na základě zákona a zákonem určenými způsoby a respektování dlužnických lidských i procesních práv. Konkrétně povinnému nelze zabavit ty hodnoty, které jsou pro něj a jeho rodinu životně nezbytné. Zásah soudu proti majetku dlužníka musí být přiměřený vymáhanému plnění a nelze postihnout majetek ve větším rozsahu, než je nezbytné k uspokojení vymáhané pohledávky. Jde-li o výkon srážkami ze mzdy, je stanoven jejich maximální rozsah tak, aby povinnému zbyly finanční prostředky zajišťující základní životní potřeby pro něj i jeho rodinu.

Věci, které nemohou být postiženy výkonem rozhodnutí, jsou definovány v §§ 321 a 322 OSŘ. Jedná se zejména o ty věci, které povinný nezbytně potřebuje k

⁶ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*. op. cit., s. 958

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. V § 322 odstavci 2 zákon přináší jejich demonstrativní výčet (běžné oděvní součásti, obvyklé vybavení domácnosti, snubní prsten a podobné předměty, zdravotnické potřeby, hotové peníze do částky odpovídající dvojnásobku životního minima jednotlivce podle zvláštního právního předpisu a zvířata, u nichž hospodářský efekt není hlavním účelem chovu a která slouží člověku jako jeho společník).

Týká-li se rozhodnutí nemovitosti, kde povinný bydlí (tj. domu či bytové jednotky), není tato ochrana povinnému poskytnuta a nemovitá věc může být postižena jak správou, tak může být nařízen její dražební prodej. Lze mít za to, že i když v nemovitosti povinný se svojí rodinou trvale bydlí, není nezbytně nutné, aby povinný své bytové potřeby řešil prostřednictvím nemovitosti, která je v jeho vlastnictví. Soud by měl zkoumat, zda s ohledem na výši pohledávky oprávněného, není výkon rozhodnutí zřejmě nevhodný ve smyslu ustanovení § 264 odst. 1. V případě, že nebude možné nárok oprávněného uspokojit jiným způsobem, soud výkon rozhodnutí prodejem či správou nemovité věci nařídí.⁷ K přiměřenosti prodeje nemovitosti s ohledem na výši vymáhané částky se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 20 Cdo 1919/2001 ze dne 29. 8. 2002: „...v případě, že jiným způsobem nelze pohledávku oprávněného vůbec nebo v přiměřené době uspokojit, není navrhovaný způsob [exekuce prodejem nemovitosti] zřejmě nevhodný ani tehdy, jestliže cena předmětu, z něhož má být uspokojení pohledávky dosaženo, značně přesahuje výši pohledávky.“

Povinný má však i aktivní možnosti obrany, neboť mu zákon poskytuje možnosti k odložení či zastavení exekuce. Tato aktivní obrana může být realizována například využitím opravných prostředků, případně využitím podání určitých specializovaných prostředků (opoziční, odporovací či impugnační žaloba).

V této souvislosti je nutno zmínit i činnost četných bezplatných poraden určených pro účastníky vykonávacího řízení. Jedná se jak o poradny zřízené přímo Exekutorskou

⁷ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*, op. cit., s. 943

komorou ČR,⁸ tak i další neziskové organizace (např. Poradna při finanční tísni, regionální poradny sdružené při Asociaci občanských poraden) atd.

2.3. Exekuční řízení

Právní úprava exekučního řízení je zakotvena v zák. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (EŘ). Jak uvádí důvodová zpráva k tomuto zákonu, *„tento zákon deleguje část pravomoci soudu, a to výlučně tu, která je uplatňována po vydání autoritativního soudního rozhodnutí, příp. rozhodnutí jiného státního orgánu, na nezávislého a nestranného soudního exekutora, a to při zachování pravomoci soudu, popř. jiných státních orgánů, i pro oblast exekučního řízení (výkonu rozhodnutí) dle platné procesní úpravy obsažené v občanském soudním řádu, popř. zvláštních právních předpisech (daňová exekuce, správní exekuce). Právní řád se tedy rozšiřuje o další druh exekuce prováděný soudními exekutory podle tohoto zákona, který je koncipován jako zvláštní právní předpis ve vztahu k obecné procesní úpravě obsažené v občanském soudním řádu. Dosavadní druhy exekucí vykonávané soudy či jinými státními orgány zůstávají zachovány.“⁹*

Exekuční řízení je v současné době tedy stále alternativní postup ve vztahu k soudnímu výkonu rozhodnutí, kdy volbu mezi těmito možnostmi činí oprávněný. Obě tyto alternativy se podstatně neliší ve svém účelu, kterým je nucené vymožení plnění tam, kde nebylo ze strany povinného plněno dobrovolně, ani ve způsobech vymáhání. Podstatné odlišnosti jsou pouze v průběhu řízení. Vzájemný vztah EŘ a OSŘ je definován v § 52 odst. 1 EŘ: *„Nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.“* Zákon také jasně specifikuje rozsah oprávnění exekutora v § 52 odst. 2: *„Nestanoví-li tento zákon jinak, je exekutor oprávněn vykonat všechny úkony, které občanský soudní řád a další právní předpisy jinak svěřují při provedení výkonu rozhodnutí soudu, soudci, vykonavateli nebo jinému zaměstnanci soudu.“* Rozhodnutí soudního exekutora mají formu usnesení, mají povahu

⁸ Bezplatné právní poradny Exekutorské komory ČR. [online]. [cit. 2015-03-01]. Dostupné z: <http://ekcr.cz/1/poradny/29-bezplatne-pravni-poradny?w=>

⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti, sněmovní tisk č. 725/0 ze dne 22. 9. 2000

rozhodnutí vydaného v 1. stupni a soudní exekutor rozhoduje zásadně bez jednání (§ 55b EŘ).

2.3.1. Zahájení exekuce

Konkrétního soudního exekutora si vybírá sám oprávněný bez ohledu na místo sídla soudního exekutora (§ 28 EŘ), i když v této oblasti sílí hlasy požadující zavedení teritoriality jednotlivých exekutorských úřadů. Vybraný soudní exekutor může odmítnout návrh na nařízení exekuce pouze v případě, že žadatel (oprávněný) nesložil na náklady exekučního řízení přiměřenou zálohu (§ 30 EŘ a § 12 vyhl. č. 330/2001 Sb., o odměnách a náhradách soudního exekutora). Na rozhodování se dle exekutora podílí i exekuční soud, přičemž některé úkony jsou soudu přímo vyhrazeny – pověření soudního exekutora provedením exekuce či rozhodování o zproštění pověření exekutora (§ 44b EŘ).

Dle § 43a EŘ exekutor, kterému došel exekuční návrh, požádá exekuční soud nejpozději do 15 dnů ode dne doručení návrhu o pověření a nařízení exekuce. Neobsahuje-li návrh oprávněného všechny náležitosti nebo je nesrozumitelný nebo neurčitý, běží tato lhůta až ode dne doručení opraveného nebo doplněného návrhu, popřípadě exekučního titulu exekutorovi. Pokud jsou splněny všechny náležitosti, soud vydá pověření do 15 dnů, přičemž toto pověření není soudním rozhodnutím a nedoručuje se účastníkům řízení. Tímto pověřením vzniká exekutorovi povinnost činit dále vše nutné pro zdárné provedení exekuce (jedná se o projev zásady oficiality).

Nejpozději do 15 dnů ode dne doručení pověření podle § 43a odst. 3 zašle exekutor oprávněnému vyrozumění o zahájení exekuce. Povinnému zašle exekutor vyrozumění nejpozději s prvním exekučním příkazem, který mu v exekučním řízení doručuje; spolu s vyrozuměním zašle exekutor povinnému exekuční návrh, kopii exekučního titulu a výzvu ke splnění vymáhané povinnosti.

Na rozdíl od výkonu rozhodnutí soudem, kde oprávněný musí navrhnout způsob provedení výkonu rozhodnutí, je rozhodnutí o způsobu provedení exekuce zásadně na exekutorovi. Přesto má ale exekutor možnost vyzvat oprávněného, aby způsob exekuce navrhl, příp. označil plátce mzdy povinného či plátce jiného pravidelného příjmu

povinného, popřípadě fyzickou nebo právnickou osobu, vůči které má povinný pohledávku.

Exekutor dle majetkových poměrů povinného posoudí, jakým způsobem bude exekuce provedena, a vydá exekuční příkaz, tj. příkaz k provedení exekuce některým ze způsobů uvedených v zákoně. Exekutor je povinen v exekučním příkazu zvolit takový způsob exekuce, který není zřejmě nevhodný, zejména s ohledem na poměr výše dluhů povinného a ceny předmětu, z něhož má být splnění dluhů povinného dosaženo (§ 47 EŘ). Tento exekuční příkaz má totožné účinky jako nařízení výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu.

2.3.2. Součinnost třetích osob

Soudní exekutor má široká oprávnění ohledně požadování informací o poměrech povinného od třetích osob, u kterých je předpoklad, že mají informace o majetku povinného. Mezi tyto osoby patří (33 EŘ): soudy, orgány státní správy a samosprávy, obce a jejich orgány, notáři, takové orgány státní správy, orgány samosprávy a PO, které z úřední moci jsou zvláštním předpisem pověřeny k vedení evidence osob a jejich majetku (např. orgán, který vede katastr nemovitostí, registr vozidel, zdravotní pojišťovny, Burza cenných papírů, centrální depozitář atd.), dále banky, spořitelni a úvěrní družstva, instituce elektronických peněz, zahraniční instituce elektronických peněz, vydavatelé elektronických peněz malého rozsahu, platební instituce, pojišťovny, investiční společnosti a investiční fondy, obchodníci s cennými papíry, penzijní fondy, pošta, provozovatelé telekomunikačních služeb, vydavatelé tisku (ohledně totožnosti osoby, která podala inzerát, který se týká nakládání s majetkem povinného) nebo dopravci a zasilatelé (ohledně přepravovaných nákladů a zboží). Exekutor může dále nahlížet do soudního spisu o prohlášení o majetku (§ 260a OSŘ a § 50 odst. 3 EŘ). Podmínkou poskytnutí informací u třetích osob je písemná žádost exekutora a doložení svého pověření k provedení exekuce.

2.3.3. Odklad a zastavení exekuce

Důvody pro odklad a zastavení exekuce jsou v zásadě stejné jako v případě odkladu a zastavení výkonu rozhodnutí.

Návrh na **odklad exekuce** podává povinný u soudního exekutora. Dokud není o návrhu rozhodnuto, exekutor nečiní žádné úkony směřující k provedení exekuce. Toto ovšem neplatí, pokud je podán návrh zjevně jako snaha o oddálení exekuce či jde o opakovaný neúspěšný návrh. Pokud je návrh na odklad exekuce podán řádně, soudní exekutor odklad povolí, přičemž stanoví dobu, na kterou je odklad povolen. Po uplynutí této doby odkladu exekutor i bez návrhu pokračuje v provedení exekuce.

Pokud exekutor návrhu do 7 dnů nevyhoví, musí jej spolu s exekučním spisem postoupit k rozhodnutí exekučnímu soudu, který rozhodne bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů (§ 54 odst. 7 EŘ). I bez návrhu exekutor či exekuční soud exekuci odloží, lze-li očekávat, že exekuce bude zastavena.

Podá-li účastník návrh na **zastavení exekuce**, exekutor do 15 dnů od doručení návrhu vyzve další účastníky exekuce, aby se vyjádřili, zda s návrhem souhlasí. Exekutor účastníky vyzve, aby se v případě nesouhlasu s tvrzeními obsaženými v návrhu na zastavení vyjádřili k návrhu a předložili listiny k prokázání svých tvrzení. Jestliže všichni účastníci se zastavením exekuce souhlasí, exekutor návrhu na zastavení exekuce vyhoví. Nevyhoví-li exekutor návrhu na zastavení exekuce, postoupí jej společně s exekučním spisem k rozhodnutí exekučnímu soudu. Exekuční soud může o zastavení exekuce rozhodnout i bez návrhu.

Exekuce je zastavena i v případě, že oprávněný nesloží přiměřenou zálohu na náklady exekuce. To neplatí v případě, že jsou splněny podmínky pro osvobození oprávněného podle zvláštního právního předpisu nebo je-li vymáháno výživné na nezletilé dítě (§ 55 odst. 6 EŘ)

2.3.4. Způsoby provedení exekuce

Exekuci ukládající zaplacení peněžité částky lze provést srážkami ze mzdy a jiných příjmů, příkázáním pohledávky, prodejem movitých věcí a nemovitých věcí, postižením závodu, zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech, správou nemovité věci nebo pozastavením řidičského oprávnění (§ 59 EŘ). V případě nepeněžitého plnění pak dle povahy uložené povinnosti přichází v úvahu vyklizení, odebrání věci, rozdělení společné věci a provedení prací a výkonů. Jak je vidět ve srovnání s § 258 OSŘ, způsoby pro provedení nepeněžitého plnění jsou zcela totožné

pro výkon rozhodnutí i exekuci, v případě peněžité pohledávky má exekutor na rozdíl od soudu možnost pozastavit řídičské oprávnění povinného, jestliže je v exekuci vymáhán nedoplatek výživného na nezletilé dítě.

2.3.5. Ochrana povinného v exekučním řízení

Ochrana povinného v exekučním řízení se příliš neliší od ochrany poskytované mu ve výkonu rozhodnutí soudem. Jak uvádí J. Macur, zásada ochrany povinného vytváří předpoklady k tomu, aby v exekučním řízení byly vyloučeny neoprávněné zásahy do právní sféry povinného.¹⁰ Ochrana povinného v exekučním řízení se tedy realizuje stejně jako u výkonu rozhodnutí soudem především povinností vést exekuci pouze na základě zákonů a zákonem určenými způsoby, při zachování nedotknutelnosti určitých věcí nezbytných pro povinného případně vyjmutých z exekuce z důvodů morálních. Je nutno tedy i při řízení exekučním zachovat jistou minimální úroveň humanity a zachovat alespoň minimálně ekonomickou soběstačnost povinného.¹¹

¹⁰ MACUR, Josef. Kurs občanského práva procesního: exekuční právo. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1998, s. 63

¹¹ POROSTLÝ, Petr. Ochrana povinného v exekučním řízení. Diplomová práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Brno: 2010, s. 7

3. SPRÁVA NEMOVITÉ VĚCI

Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky schválila v červnu 2012 vládní návrh zákona č. 396/2012 Sb., který široce novelizuje občanský soudní řád. Na základě této novely byly s účinností od 1. 1. 2013 do právního řádu zavedeny nové způsoby výkonu rozhodnutí, mezi kterými se objevuje také správa nemovitosti, tzv. sekvestrace. Podstatou tohoto institutu je možnost postihovat užitky (plody), které z nemovité věci plynou, nejčastěji tedy nájemné či pachtovné.

Správa nemovitosti není v rámci exekučního práva platného na našem území novinkou, odkazuje na úpravu tzv. vnučené správy ze zákona č. 79/1896 Z.ř., o řízení exekučním a zajišťovacím (řád exekuční). Tento exekuční řád platil až do roku 1950, kdy byl nahrazen zákonem č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních. Úprava vnučené správy daná říšským exekučním řádem u nás tedy platila více než padesát let.

Důvodová zpráva k nově zaváděnému institutu je ovšem velmi kusá. Text, který se týká se správy nemovitostí, je podstatně stručnější než vlastní ustanovení zákona a nepřináší v podstatě žádnou další informaci mimo sdělení, že tento výkon rozhodnutí byl již obsažen v exekučním řádu z roku 1896. Důvodová zpráva rovněž mlčí ohledně předpokládaných přínosů nové právní úpravy.

3.1. Důvody zavedení institutu správy nemovitých věcí

Institut správy nemovitých věcí rozšiřuje možnosti oprávněného uspokojit se z majetku povinného, kterým je nemovitá věc. Před účinností novely byly možnosti oprávněného v tomto směru poměrně omezené. Jeden možný postup spočíval v navržení soudního prodeje nemovité věci dle § 335 a násl. OSŘ (případně v exekučním řízení dle § 66 a násl. exekučního řádu). Tento postup přicházel v úvahu v zásadě pouze v případě, pokud byla vymáhaná částka přiměřená ceně nemovitosti,

nebo v případě, že předmětná nemovitá věc byla jediným majetkem povinného.¹² Bez újmy na obecnosti lze říci, že výkon rozhodnutí či exekuce prodejem nemovité věci se v praxi nejvíce vyskytuje v případě vymáhání větších finančních částek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem. Pro vymáhání „drobnějších“ pohledávek tedy nebylo možno tento postup použít vůbec či jen výjimečně.

Prodej nemovitosti povinného je obecně chápán jako tzv. „last resort“ - tedy poslední možný prostředek, jak vůbec oprávněného uspokojit.¹³ Druhou možností pro oprávněného byl postup dle § 312 a násl. OSŘ, tedy příkázáním peněžité pohledávky. Tato možnost je ovšem limitována jednak skutečností, že musí existovat dlužník povinného, vůči kterému lze nárok uplatnit, jednak je třeba pro každou jednotlivou pohledávku podávat návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zvlášť. Lze tedy shrnout, že dle úpravy účinné před 1. 1. 2013 neexistoval žádný prakticky použitelný způsob, jak vymoci plnění v případě, že příjmy dlužníka pocházely především z vlastnictví a správy nemovité věci.

Zavedení institutu správy nemovitosti přináší oprávněným několik výhod. Jednak stejně jako v případě prodeje nemovitostí povinná publicita vlastnických a dalších vztahů k nemovitosti ulehčuje oprávněnému zjišťování a prokazování postižitelného majetku povinného. Jako důkaz o tom, že konkrétní nemovitá věc je ve vlastnictví povinného, postačí úřední výpis z katastru nemovitostí, který má povahu veřejné listiny.

Další podstatnou výhodou pro oprávněného je rychlost a menší náročnost celého procesu. Prodej nemovitosti v rámci vykonávacího řízení je poměrně složitý a dlouhý proces, byť v případě úspěchu a dostatečné ceny prodané nemovitosti dostane oprávněný svou pohledávku obvykle najednou. Některé nemovitosti jsou však zpeněžitelné jen velmi těžko. V případě správy nemovitosti, z které plynou pravidelné

¹² Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1919/2001 ze dne 29. 8. 2002: „Případný nepoměr výše pohledávky a ceny nemovitosti, navrhl-li oprávněný provést výkon jejím prodejem, je - jak správně poznamenal odvolací soud - pouze jedním (v zákoně výslovně uvedeným) kritériem vhodnosti navrženého způsobu výkonu. Zjištění takového nepoměru nemůže samo o sobě odůvodnit postup podle ustanovení § 264 odst. 1 o.s.ř. (zamítnutí návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí způsobem nevhodným a současně - po slyšení oprávněného - nařízení výkonu vhodným způsobem); soud totiž musí uvážit, zda je vůbec možné nařídit výkon jiným způsobem, který v přiměřené době povede k naplnění účelu soudní exekuce, jímž je uskutečnění subjektivního práva oprávněné osoby (uspokojení vymáhané pohledávky). V případě, že jiným způsobem nelze pohledávku oprávněného vůbec nebo v přiměřené době uspokojit, není navrhovaný způsob zřejmě nevhodný ani tehdy, jestliže cena předmětu, z něhož má být uspokojení pohledávky dosaženo, značně přesahuje výši pohledávky.“

¹³ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*, op. cit., s. 1072

užitky, se může stát, že oprávněný dostane dlužné plnění podstatně dříve, byť v opakujících se částkách postupně.

Správa nemovité věci přináší ale i výhodu pro povinného - v případě výkonu rozhodnutí či exekuce nemusí přijít o nemovitost, poškození jeho majetkové sféry je tedy podstatně mírnější.

Správa nemovitosti však může fungovat i jako režim před jejím prodejem, viz ustanovení § 320i: „*Nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovité věci nebrání tomu, aby ohledně nemovité věci byl nařízen výkon rozhodnutí jejím prodejem.*“ Lze mít za to, že k tomuto kroku by soud přistoupil zejména z důvodů ochrany oprávněného, a to ze dvou důvodů. První důvod se týká faktu, že prodej nemovité věci je obvykle poměrně časově náročný. Pokud není nařízen výkon rozhodnutí zvlášť na jednotlivé pohledávky plynoucí z nemovité věci (např. nájemné apod.), nedostane za dobu před prodejem oprávněný žádné plnění. Zvláště v případě postupu výkonem rozhodnutí podle OSŘ je možno nařídit výkon rozhodnutí jen v takovém rozsahu, jaký oprávněný navrhl (§ 263 odst. 1 OSŘ). Oprávněný ale musí mít informace o tom, jaké užitky z nemovité věci plynou, tedy např. musí soudu sdělit identitu nájemců nemovité věci, což je často problematické. Druhým důvodem je ochrana oprávněného před zhoršením nemovité věci před jejím prodejem. Zákaz dispozice s nemovitou věcí před jejím prodejem sice OSŘ výslovně řeší v odst. § 335b odst. 1, nicméně jde pouze o zákaz nemovitou věc převést či ji zatížit. Povinný není omezen v dispozici s nemovitostí mimo tyto mantinely. Dle mého názoru tato úprava poskytuje oprávněnému stále poměrně široké možnosti, pokud by chtěl úmyslně poškodit oprávněného. Povinný by mohl např. vypovědět existující nájemní smlouvy, případně zrušit dodávky služeb do nemovitosti a nechat nemovitost chátrat. Správa nemovité věci tedy dává soudu podstatně širší možnosti, jak s nemovitou věcí nakládat, protože do doby prodeje zůstává povinnému pouze tzv. holé vlastnictví (*nuda proprietas*).

3.2. Správa nemovité věci ve vykonávacím řízení

Správa nemovitosti je upravena v OSŘ, konkrétně v části šesté, hlavě čtvrté. Podstatou tohoto institutu je (ve smyslu ustanovení § 320d) zákaz pro vlastníka

nemovitou věc převést na jiného nebo ji zatížit a zákaz přijímání užitků či jiných plnění s nemovitou věcí souvisejících. Tyto užitky a plnění jsou následně použity na úhradu dlužného plnění.

P. Smolík v publikaci *Občanský soudní řád - komentář*¹⁴ přichází s názorem, že vzhledem k tomu, že správa nemovité věci nezasahuje vlastnické právo samo, ale pouze dílčí vlastnická oprávnění (tedy zejména právo věc požívat - brát z ní užitky a plody), lze uvažovat o tom, že správu nemovité věci by bylo možno naříditi i vůči pachtýři či jinému držiteli s právem věci požívat. Lze přisvědčit argumentu, že správou nemovité věci nepřechází vlastnictví, pouze právo užívací a požívací, které může svědčit osobě odlišné od vlastníka a bylo by tedy účelné správou nemovitostí postihovat i toho, kdo z této nemovitosti pouze bere užitky. Domnívám se ale, že vzhledem k dikci zákona v § 320b (*„Výkon rozhodnutí správou nemovité věci může být nařízen, jen když oprávněný označí nemovitou věc nebo jejich soubor, jejíž správu navrhuje, jestliže uvede, že správou nemovité věci nebo jejich souboru lze dosáhnout uspokojení jeho pohledávky s příslušenstvím a jestliže doloží, že nemovitá věc nebo jejich soubor je majetkem povinného.“*) toto možné není. Soud by dle mého názoru nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitostí ve vlastnictví jiného subjektu než povinného nevyhověl, neboť by nebyla naplněna zákonná podmínka, kterou je vlastnický vztah povinného k předmětné nemovitosti a podání by bylo odmítnuto. Je ale nutno dodat, že v období platnosti říšského exekučního řádu bylo postižení „pouhých“ požívacích a užívacích práv povolené¹⁵ a běžně užívané, jak dokládá např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R II 27/24 ze dne 29. 1. 1924.

3.2.1. Návrh na nařízení správy nemovitých věcí

Dle § 320b odst. 1 *„výkon rozhodnutí správou nemovité věci může být nařízen, jen když oprávněný označí nemovitou věc nebo jejich soubor, jejíž správu navrhuje, jestliže uvede, že správou nemovité věci nebo jejich souboru lze dosáhnout uspokojení jeho pohledávky s příslušenstvím a jestliže doloží, že nemovitá věc nebo jejich soubor je*

¹⁴ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*, op. cit., s. 1075

¹⁵ srov. § 97 ex. ř.: *„Správa vnucená budiž k návrhu vymáhajícího věřitele povolena k tomu konci, aby vykonatelná pohledávka byla zapravena z užitků a důchodů nemovitosti nebo nemovitostních podílů dlužníkův.“*

majetkem povinného.“ Zákon tedy ukládá oprávněnému povinnost doložit, že správou nemovité věci lze dosáhnout účelu výkonu rozhodnutí, což je povinnost, která v ostatních případech výkonu rozhodnutí uložena není. Zákonodárce odůvodňuje tento požadavek faktem, že tato povinnost bude bránit nedůvodným návrhům, které by neúměrně zatěžovaly soud. Tento požadavek však v kontextu s důvodem zavedení institutu správy nemovitosti nedává příliš smyslu. Na jedné straně je tento institut zaveden právě proto, aby oprávněný nemusel pro vymožení své pohledávky využít postup dle § 312 OSŘ a nemusel prokazovat jednotlivé pohledávky dlužníků povinného, na druhou stranu ho zákon k podobnému postupu nutí. Sdílím názor P. Smolíka, který k tomu dodává: „[touto povinností] nemůže být nahrazen ani požadavek přiměřenosti, resp. vhodnosti navrženého způsobu provedení výkonu rozhodnutí (§ 263 a 264 [OSŘ]), ani nemůže sloužit jako odrazení oprávněného. Platí-li, že zákonodárce zavedl tento způsob právě proto, že oprávněný pro úspěšná přikázání pohledávek dle § 312 a násl. nemůže pro neznalost potřebných údajů vést výkon rozhodnutí efektivně, a proto mu zákonodárce umožňuje využít správy nemovité věci, platí i zde, že oprávněný je bez potřebných údajů, které by pro posouzení tohoto hlediska potřeboval, a tedy nelze od něho očekávat, že takové prohlášení v návrhu bude pravdivé.“¹⁶ Je samozřejmě otázkou, jak podrobné bude muset být takové prohlášení oprávněného být, důvodová zpráva se k této problematice nevyjadřuje. Přesto však může být tento požadavek limitujícím faktorem, omezujícím praktické využití tohoto institutu v praxi.

Oprávněný musí v návrhu doložit, že nemovitá věc patří povinnému, a to výpisem z katastru nemovitostí (pokud se jedná o věc podléhající zápisu do katastru nemovitostí), popřípadě soudním rozhodnutím o žalobě na určení vlastnictví, případně notářským zápisem osvědčujícím vydržení nemovité věci. V případě, že požadované listiny nebudou k návrhu přiloženy, či pokud návrh neobsahuje všechny zákonem požadované náležitosti, soud vyzve účastníka k jejich doplnění či opravě ve smyslu § 43 odst. 1 OSŘ. Pokud není přes výzvu podání řádně opraveno či doplněno, soud usnesením podání odmítne.

Dlužník je povinen do 15 dní od doručení usnesení sdělit, zda a kdo nemovitost užívá, zda a kdo má uzavřenu nájemní smlouvu k nemovité věci nebo její části, zda je

¹⁶ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář.*, op. cit., s. 1074

nemovitost zatížena věcným břemenem a komu takové právo svědčí. Vzhledem k tomu, že na soud či správce nemovitosti přechází zároveň i povinnost ji udržovat, je dlužník povinen rovněž do 15 dnů od doručení usnesení sdělit, jak a kým jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou nemovitosti a zda, kým a v jakém rozsahu je nemovitost pojištěna, zda jsou ohledně nemovitosti vedeny spory či jiná řízení. Soud či pověřený správce má zároveň právo kdykoliv nahlížet do účetních záznamů, smluv a dalších písemností týkajících se nemovitosti a bez omezení vstupovat do všech prostor.

3.2.2. Provádění správy nemovitých věcí

Správu nemovitosti ve výkonu rozhodnutí dle OSŘ provádí soud. V souladu s ustanovením § 320f odst. 1 OSŘ jednotlivé úkony při správě nemovitosti provádí buď sám soudce, nebo pověřený vykonavatel (zaměstnanec soudu), přičemž se při své činnosti řídí pokyny soudce. Vyžaduje-li to charakter nemovité věci, je možné k výkonu správy ustanovit správce nemovitosti analogicky ke správci závodu dle § 338i an. Zákon neupřesňuje kritéria, na základě kterých bude vhodné ustanovit správce, lze však mít za to, že se tak bude dít, zejména pokud se bude jednat o nemovitou věc vyžadující přijímání užitků a plodů či pokud bude třeba rozsáhlejší právní jednání v rámci správy (např. revize nájemních či pojistných smluv atp.). Možné problémy spojené se správou nemovitosti a otázkou právního jednání povinného jsou pojednány v podkapitole 4.2.

3.2.3. Možnost modifikace smluv o užívání nemovité věci a o dodávkách služeb

Nařízení správy nemovité věci nemá vliv na stávající nájemní či pachtovní smlouvy týkající se nemovitosti. Soud má však možnost tyto smlouvy vypovědět za podmínek stanovených konkrétní smlouvou či zákonem a případně následně sjednat jiné. Dále má soud možnost ukončit a následně uzavřít nové smlouvy, kterými jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou nemovité věci a pojistné smlouvy, a to za podmínek stanovených zákonem a konkrétními smlouvami s dodavateli těchto služeb. Soud může také iniciovat vyklizení nemovité věci, zániku věcných břemen či zrušení jiných vztahů, na jejichž základě je nemovitá věc užívána, v

zásadě za podmínek stanovených zákonem, těmito smlouvami nebo dohodou s účastníky těchto právních vztahů (§ 320g OSŘ). Soud by v této situaci měl vzít do úvahy několik faktorů: zejména předpokládanou délku trvání výkonu rozhodnutí, náklady na uskutečnění změny smluv vč. případných smluvních pokut a celkovou přiměřenost postupu zejména s ohledem na šetření práv třetích osob.

Možné problémy, které se v této situaci mohou objevit, a návrhy na jejich řešení jsou nastíněny v podkapitolách 4.1 a 4.3.

3.2.4. Den rozhodný pro nařízení výkonu rozhodnutí

Zákon specifikuje, že pro nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovité věci je rozhodující stav v době zahájení řízení. Soud při rozhodování o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovité věci zkoumá především to, zda oprávněný disponuje vykonatelným exekučním titulem. Ke dni nařízení výkonu rozhodnutí rovněž zjišťuje, zda nemovitá věc je ve vlastnictví povinného.

K určení rozhodného dne pro nařízení výkonu rozhodnutí Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 29 Cdo 984/2011 ze dne 31. 7. 2012 uvedl: *„Předpoklad pro nařízení „výkonu rozhodnutí“ zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech spočívající v tom, aby bylo prokázáno, že nemovitost je ve vlastnictví povinného (§ 338b odst. 1 o. s. ř.), soud posuzuje podle stavu, který tu byl v den zahájení řízení, tj. v den podání návrhu na nařízení tohoto výkonu rozhodnutí u soudu. Změny ve vlastnictví nemovitosti, které nastanou po zahájení řízení, nejsou pro rozhodnutí o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech významné.“* Výše uvedené sice Nejvyšší soud judikoval ve věci zřízení soudcovského zástavního práva, domnívám se však, že stejně by soud postupoval, pokud by se věc týkala výkonu rozhodnutí správou nemovitosti.

Pokud povinný převedl nemovitou věc na třetí osobu, a v důsledku tohoto jednání se nemůže oprávněný domáhat zřízení soudcovského zástavního práva, má oprávněný možnost dovolat se relativní neúčinnosti takového jednání ve smyslu ustanovení § 589 an. obč. zák.¹⁷ Stejně jako v předchozí úvaze se domnívám, že stejně by bylo možné

¹⁷ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář.*, op. cit., s. 1075

postupovat v případě převodu nemovité věci na třetí osobu a následné nemožnosti domáhat se výkonu rozhodnutí správou nemovité věci.

3.2.5. Doba trvání správy nemovitých věcí

Zákon nijak nespécifikuje horní hranici trvání výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, jako tomu je např. u postižení účtu u peněžního ústavu dle § 306 odst. 1, kde zákon omezuje tuto dobu šesti měsíci. V praxi tedy půjde pravděpodobně o dvě možnosti: buď se zjistí, že z nemovité věci nelze brát užítky a plody buď žádné či jen velmi malé a výkon rozhodnutí bude z tohoto důvodu zastaven, nebo bude správa nemovitosti pokračovat tak dlouho, dokud nebude vymáhaná pohledávka s příslušenstvím zcela uhrazena. P. Smolík k tomu uvádí, že „*teoreticky lze s ohledem na případná procesní nástupnictví na obou stranách uvažovat o věčné správě nemovité věci, resp. o správě trvajícím do zániku nemovité věci.*“¹⁸ Lze jen souhlasit s tím, že jak bude správa nemovité věci skutečně efektivní, se ukáže až v průběhu výkonu rozhodnutí.

3.2.6. Možnost uspokojení dalších věřitelů

Analogicky k prodeji nemovité věci lze akceptovat, aby k nařízenému výkonu rozhodnutí přistoupili i další věřitelé. Dle § 320b odst. 2. platí, že „*návrh dalšího oprávněného na nařízení výkonu rozhodnutí správou téže nemovité věci podaný u příslušného soudu dříve, než soud pravomocně rozhodl o nařízení výkonu rozhodnutí, se považuje za přistoupení k řízení, a to ode dne podání návrhu. [...] Další oprávněný musí přijmout stav řízení, v němž je při jeho přistoupení.*“ Pořadí pohledávek se pak řídí dnem podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí.¹⁹

Je ovšem otázka, jak by se v tomto případě postupovalo při rozvrhu výtěžku mezi více oprávněných. Současná právní úprava správy nemovitosti to nijak neřeší, v § 320h upravuje pouze pořadí uhrazovaných výdajů. Je pravděpodobné, že by soud užil ustanovení platné při rozvrhu výtěžku prodeje nemovité věci, tedy § 337c odst. 2:

¹⁸ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*, op. cit., s. 1074

¹⁹ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*, op. cit., s. 1075

„Nelze-li plně uspokojit všechny pohledávky patřící do téže skupiny, uspokojí se podle pořadí; pohledávky patřící do téže skupiny, které mají stejné pořadí, se uspokojí poměrně.“ Pravidla pořadí určuje § 337c odst. 5. Pokud by tedy do již probíhajícího řízení vstoupil před pravomocným rozhodnutím soudu další oprávněný, byl by až druhý v pořadí za původně navrhujícím věřitelem. Na základě toho se domnívám, že by soud pravděpodobně nejprve zcela uspokojil pohledávku prvního věřitele a až poté by začal posílat výtěžky správy (po nezbytném odpočtu výdajů dle § 320h) dalšímu oprávněnému v pořadí. Toto by mohlo být impulsem pro další věřitele, aby se do řízení zapojili pokud možno co nejdříve, neboť to může podstatně ovlivnit dobu potřebnou k uspokojení jejich pohledávky.

3.3.Specifika správy nemovité věci v exekučním řízení

Exekuční řád správu nemovité věci nijak podrobně neupravuje, pouze § 59 odst. 1 obsahuje ustanovení, že exekuci ukládající zaplacení peněžité částky lze provést mj. i správou nemovité věci. Lze tedy předpokládat, že se na exekuci správou nemovité věci použijí se přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí správou nemovitosti.

V případě exekučního řízení je způsob provádění exekuce při zachování určitých předpokladů na uvážení exekutora. Dle § 49 odst. 1 písm. f EŘ exekutor ve výroku exekučního příkazu ukládajícího zaplacení peněžité částky uvede označení nemovité věci, která má být prodána nebo postižena správou, případně spoluvlastnického podílu na ní, jde-li o provedení exekuce prodejem nebo správou nemovité věci povinného nebo spoluvlastnického podílu povinného na nemovité věci. Ohledně označení nemovité věci v majetku povinného má exekutor široká oprávnění požadovat součinnost od třetích osob (§ 33 EŘ). Nepoužije se tedy ustanovení § 320b odst. 1 OSŘ, kde je určeno, že *„Výkon rozhodnutí správou nemovitosti může být nařízen, jen když oprávněný označí nemovitost nebo jejich soubor, jejíž správu navrhuje, a jestliže doloží, že nemovitost nebo jejich soubor je majetkem povinného.“*

Domnívám se, že v ostatních ohledech bude exekuce správou nemovitosti probíhat prakticky totožně jako výkon rozhodnutí.

4. VYBRANÉ PROBLÉMY INSTITUTU SPRÁVY NEMOVITÉ VĚCI

Ač se na našem území institut správy nemovité věci uplatňoval přes padesát let, vzhledem k velkému časovému odstupu a podstatným změnám v našem právním řádu je nepochybné, že se judikatura bude muset vyrovnat i s četnými obtížemi. Níže uvádím několik vybraných problémů a stručný nástin jejich řešení.

4.1. Maximalizace výtěžků správy nemovitosti

Soud, potažmo správce či soudní exekutor má široká oprávnění ve vztahu ke správě nemovité věci. V souladu s ustanovením § 320g OSŘ je „soud oprávněn vypovědět či jinak ukončit a uzavřít nové smlouvy, kterými jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou nemovité věci a pojistné smlouvy za podmínek stanovených zákonem, těmito smlouvami nebo dohodou s dodavatelem těchto služeb. Může se také domáhat vyklizení nemovité věci, zániku věcných břemen či zrušení jiných vztahů, na jejichž základě je nemovitá věc užívána, za podmínek stanovených zvláštním zákonem, těmito smlouvami nebo dohodou s účastníky těchto právních vztahů.“

Soud má na základě § 320d odst. 1 písm. f možnost nahlédnout do všech listin povinného vztahujících se k nemovité věci. Na základě toho zhodnotí, zda uzavřené nájemní či pachtovní smlouvy poskytují plnění alespoň ve výši místně obvyklé. Zákon nicméně neupřesňuje, zda má k tomuto zhodnocení soud využít znalecký posudek. P. Smolík pokládá využití znaleckého posudku k tomuto účelu za sice možné, ale spíše výjimečné, a to z důvodu, že případná odměna soudního znalce zatěžuje řízení dalším nákladem.²⁰

Soud by měl tedy zhodnotit nejen místně obvyklé nájemné či pachtovné, ale měl by vzít do úvahy i další faktory: zda by rozvázání smluv a uzavření nových neznamenal zároveň časovou prodlevu při výměně nájemců či pachtýřů a v důsledku toho ztrátu části výtěžku, případně jaké by byly náklady spojené s takovou výměnou.

²⁰ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*, op. cit., s. 1082

Tyto náklady mohou zahrnovat nejen vyhledání nových nájemců či pachtýřů, ale také náklady s rozvázáním stávajících smluv, např. smluvní pokuty apod.

Může nastat i situace, kdy nájemní či pachtovní smlouva je uzavřena s osobou blízkou, kdy je sjednáno v porovnání s komerčním nájmem nepřiměřeně nízké nájemné či pachtovné, nebo není dokonce sjednáno vůbec. Dle P. Smolíka se jedná se tedy v podstatě o smlouvu darovací či případně tzv. smíšenou, tj. takovou, že je sice vyžadována úplata, ta je však podstatně nižší než hodnota plnění získaného za úplatu.²¹ P. Smolík zastává názor, že odhlédnuto od smluv pojistných a smluv o dodávky služeb, do smluv jiného typu než nájemních či pachtovních soudu nepřisluší zasahovat. Zde bych s P. Smolíkem polemizovala, neboť dle mého názoru se u bezplatného bydlení jedná spíše o institut blízký výpůjčce²², ale vzhledem k řešenému problému je podstatné pouze to, že se nejedná o smlouvu nájemní, kterou má soud možnost vypovědět či modifikovat. Domnívám se nicméně, že v praxi bude velmi těžké odlišit „běžnou“ nevýhodnou nájemní smlouvu, tedy takovou, kde je smluvené nájemné či pachtovné nižší než nájemné nebo pachtovné v místě obvyklé, a smlouvu smíšenou, na kterou by ustanovení § 320g odst. 1 nedopadalo. Pokud by bylo jediným kritériem to, zda je na jedné straně smlouvy osoba blízká, zakládalo by to neodůvodněnou nerovnost v právech mezi jednotlivými nájemci či pachtýři. Osoba blízká, která by na základě takové smlouvy bydlela v nemovitosti povinného bez odpovídajícího protiplnění, by tedy byla ve výhodě, neboť modifikaci takové smlouvy by soud provést nemohl. Naproti tomu v případě nájemce se řádně uzavřenou nájemní smlouvou, jehož nájemné by bylo „pouze“ o něco nižší, než by bylo možné vyžadovat s ohledem na charakter a umístění nemovitosti, by soud mohl tuto nájemní smlouvu modifikovat či zcela zrušit a uzavřít místo toho smlouvu výhodnější s jiným zájemcem.

Další specifický případ může nastat, pokud u spravované nemovitosti žádný nájem či pacht nakonec zjištěn nebude. P. Smolík²³ k tomu uvádí: „... soud má možnost modifikovat jen smlouvu existující, nikoliv zatěžovat nemovitou věc, resp. povinného smlouvou zcela novou (zákon užívá pojmu „jiná smlouva“, který je třeba vztáhnout

²¹ KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2006, s. 101

²² Dle § 2193 obč. zák. „Smlouvou o výpůjčce půjčitel přenechává vypůjčitelu neuzivatelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání.“ Předpokladem darovací smlouvy ve smyslu § 2055 je převod vlastnického práva k věci, což v daném případě nenastává.

²³ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*. , op. cit., s. 1082

k smlouvě předchozí, vypovídané).“ Domnívám se, že tento výklad je v rozporu se samotným smyslem institutu správy nemovitosti. Vlastník věci má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat. Obsahem tohoto práva je ale i možnost se tohoto nakládání dobrovolně vzdát, právo nevykonávat.²⁴ Vlastník nemovitosti tedy nemá žádnou zákonem danou povinnost tuto nemovitost hospodářsky využívat. Na druhou stranu soud, správce, potažmo exekutor má dle OSŘ povinnost zajistit řádné a efektivní využívání nemovitosti. Je dle mého názoru zcela logické, že pokud vlastník nemovitost hospodářsky nevyužíval, ač by to bylo možné, může to učinit právě soud, správce či exekutor během správy nemovitosti. P. Smolík shledává další zatěžování nemovitosti, resp. povinného novou smlouvou jako nežádoucí. Pokud však zákon dává soudu možnost, aby stávající smlouvy rozvázal a uzavřel místo nich nové, je to dle mého názoru podstatně větším zásahem do právní sféry povinného a případně i dalších osob. Aplikace logického výkladu, tj. úvahy *a maiori ad minus*, tedy přispívá k závěru, že není důvod, aby soudu nebylo umožněno uzavřít nové nájemní či pachtovní smlouvy, když to povede k efektivnímu využití nemovitosti.

Zákon předpokládá, že soud či správce má jednat tak, aby zajistil maximální výtěžnost spravované nemovitosti - to vyplývá z § 320f odst. 3: „*Soud činí vhodná opatření, aby nemovitá věc byla řádně a úspěšně hospodářsky užívána...*“ Soud je omezen v podstatě stejně jako vlastník nemovitosti, tj. uzavřenou smlouvou samotnou a zákonem. Soud však nemá zcela stejné postavení jako vlastník, správa nemovitosti soudem má víceméně dočasný charakter (ač žádné časové omezení správy nemovité věci zákon nestanovuje). Vzhledem k odlišnému postavení soudu (resp. správce či soudního exekutora) může velmi snadno dojít ke konfliktu mezi krátkodobou a dlouhodobou výhodností smlouvy. S. Király k tomu ve svém článku uvádí:²⁵ „... *lze si i představit nastavení takových podmínek, kdy v krátkodobém horizontu bude výtěžnost nemovitosti sice vyšší než ta stávající, avšak dlouhodobě bude daný vztah pro vlastníka nemovitosti přímo nevýhodný a za jistých okolností možná nakonec i likvidační.*“ Soud by měl tedy vždy uvážit, zda případná modifikace smlouvy je jak v souladu se

²⁴ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 205

²⁵ KIRÁLY, S. Správa nemovitosti jako nový způsob výkonu rozhodnutí dle připravované novely o.s.ř. In: www.epravo.cz [online]. 2012 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sprava-nemovitosti-jako-novy-zpusob-vykonu-rozhodnuti-dle-pripravovane-novely-osr-85515.html>

zákonem, tak i zda je to opatření přiměřené vzhledem ke všem okolnostem a nebude pro dlužníka v dlouhodobém horizontu podstatně nevýhodné.

4.2. Ustanovení správce nemovité věci

Vyžaduje-li to charakter nemovité věci, je možné k výkonu správy ustanovit správce, přičemž ustanovení § 338i až 338l (právní úprava správce závodu) se použijí přiměřeně. Dle § 338i odst. 1, „*správce soud ustanoví osobu zapsanou podle zvláštních předpisů v seznamu insolvenčních správců, případně výjimečně může soud správcem ustanovit i osobu do tohoto seznamu nezapsanou, splňuje-li podmínky pro zapsání do seznamu, jestliže s ustanovením správcem souhlasí*. V případě správy závodu má povinný možnost se svým majetkem nakládat, byť s písemným souhlasem správce, jak vyplývá z ustanovení § 338k odst. 2: „*souhlas správce s jednáními povinného musí být udělen písemně...*“. Právní jednání povinného bez písemného souhlasu správce závodu jsou neplatná. Vystává otázka, zda lze podobně postupovat i v případě správy nemovitosti. Část odborné veřejnosti zastává názor, že to možné není a veškerá jednání bude muset provést přímo ustanovený správce.^{26,27} Domnívám se, že pro toto omezení není důvod. Správce závodu stejně jako správce nemovitosti mají za úkol především zajistit řádnou správu majetku povinného tak, aby byl oprávněný uspokojen v maximální možné míře a nedošlo ke snížení hodnoty majetku povinného. Pokud v případě správy závodu existuje možnost, aby povinný platně právně jednal, byť s nutným písemným souhlasem správce, není důvod, aby tato možnost neplatila i v případě správy nemovitosti.

Institut správce závodu se do českého právního řádu dostal v novele OSŘ z roku 2000²⁸. Důvodová správa zavedení správce podniku (správce závodu podle novější terminologie vzhledem k zavedení nového občanského zákoníku) zdůvodňuje tím, že „...*není možné, aby se v době od nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku do jeho prodeje v dražbě provoz podniku zastavil (jen proto, že byl nařízen výkon rozhodnutí)*“.

²⁶ NEMRAVOVÁ, O. a M. VAŇKOVÁ. *Nový způsob výkonu rozhodnutí – správa nemovitostí*. In: www.epravo.cz [online]. 2013 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-zpusob-vykonu-rozhodnuti-sprava-nemovitosti-89783.html>

²⁷ KIRÁLY, S. *Správa nemovitostí jako nový způsob výkonu rozhodnutí dle připravované novely o.s.ř.* In: www.epravo.cz [online]. 2012, op. cit.

²⁸ Zákon 30/2000 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Na druhé straně nelze vyloučit, že toto období může být povinným (popřípadě jeho vedoucími zaměstnanci, kteří podnik řídí) využito ke snížení hodnoty podniku nebo k převedení věcí, práv nebo jiných majetkových hodnot na jiného se záměrem poškodit věřitele nebo vydražitele podniku. K zamezení těchto, jakož i dalších možných jednání se navrhuje, aby byl již v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí ustanoven správce podniku, který by především dbal o to, aby po nařízení výkonu rozhodnutí nedošlo bezdůvodně ke zmenšení majetku prodáváného podniku, popřípadě aby se majetek podniku očekávaným způsobem zvýšil.²⁹ Výslovně se však připouští, aby právní úkony činil i sám povinný, a to s písemným souhlasem správce. Důvod tohoto opatření je zřejmě fakt, že povinný má obvykle více informací a zkušeností s vedením konkrétního závodu. Správce závodu tedy funguje spíše jako korekční činitel v případě, že by povinný chtěl svým jednáním poškodit oprávněného. Stejnou argumentaci by tedy bylo možno použít v případě správy nemovitosti na základě argumentace *a maiori ad minus*. Ač nelze ve všech případech říci, že správa závodu by měla být rozsahem a složitostí širší než správa nemovitosti, ve většině případů tomu tak bude, už proto, že v nezanedbatelném procentu případů bude součástí závodu též nemovitost či soubor nemovitostí. Pokud tedy v případě správy závodu zákon umožňuje povinnému platně právně jednat, byť s výše uvedeným omezením, zdá se logické, že tomu tak bude i v případě správy nemovitosti.

S tímto problémem souvisí i otázka, zda má povinný možnost revize rozhodnutí soudem určeného správce. V případě správy závodu existuje možnost, aby povinný, který nedostal souhlas k úkonu potřebnému k řádnému provozování závodu, soudu navrhl, aby svým usnesením tento souhlas správce nahradil (§ 338k odst. 5). V tomto případě soud vyslechne jak správce, tak povinného a rozhodne, zda souhlas správce s konkrétním úkonem udělí či ne. Proti tomuto rozhodnutí soudu není přípustné odvolání. S. Király ve svém článku *Správa nemovitosti jako nový způsob výkonu rozhodnutí dle připravované novely o.s.ř.*³⁰ předpokládá, že povinný tuto možnost mít nebude. Domnívám se, že i v tomto případě se použije úprava platná pro správce závodu, a to v zásadě ze stejných důvodů, jako výše pro možnost povinného platně právně jednat se souhlasem správce. Obdobná úprava platila v období platnosti říšského

²⁹ důvodová zpráva k zákonu č. 30/2000 Sb., sněmovní tisk č. 257/0 ze dne 16. 6. 1999

³⁰ KIRÁLY, S. *Správa nemovitosti jako nový způsob výkonu rozhodnutí dle připravované novely o.s.ř.*, op. cit.

exekučního řádu, kdy povinný mohl také platně právně jednat se souhlasem vnučeného správce, přičemž bylo možné, aby soud v určitých případech chybějící souhlas usnesením nahradil.

Jinou věcí je ale možnost revize rozhodnutí samotného soudu, tedy v případě, že soud správce neustanoví a bude rozhodovat sám prostřednictvím vykonavatele (tj. zaměstnance soudu). Pokud nabude povinný dojmu, že soud nepostupuje ve správě nemovitosti účelně a vhodně, nedává mu současná právní úprava prakticky žádnou možnost jeho rozhodnutí zvrátit. Jedinou možností by pravděpodobně byl postup dle zákona č. 82/1998 Sb. o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Dle tohoto zákona stát odpovídá za škodu, která byla způsobena rozhodnutím, jež bylo vydáno v občanském soudním řízení případně nesprávným úředním postupem (§ 5). Nárok na náhradu škody způsobené nezákonným rozhodnutím lze však uplatnit pouze tehdy, pokud pravomocné rozhodnutí bylo pro nezákonnost zrušeno nebo změněno. Dle mého názoru by tento postup bylo možno uplatnit prakticky pouze v případě, že by soud nařídil výkon rozhodnutí správou nemovitosti v rozporu se zákonem. V případě, že by se jednalo „pouze“ o případ vadného rozhodnutí ve správě nemovitosti samé a samotný výkon rozhodnutí by byl nařízen v souladu se zákonem, přicházel by do úvahy nárok na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem ve smyslu ustanovení § 13 výše uvedeného zákona. Je otázkou, jak by v těchto hypotetických případech soudy postupovaly, neboť odborná literatura i judikatura k těmto problémům stále neexistuje.

4.3. Užívání nemovitosti dlužníkem

S problematikou užívání nemovitosti dlužníkem během výkonu rozhodnutí správou nemovitosti se pojí zejména dvě otázky - za první, otázka možného vystěhování povinného z nemovitosti za účelem jejího komerčního pronájmu a za druhé, jestli je možné povinnému nařídít placení v místě obvyklého nájemného. S ohledem na maximální finanční efektivitu správy nemovitosti by totiž jistě bylo žádoucí, aby dlužník, obývající předmětnou nemovitost nebo její část (nejčastěji půjde o bytovou jednotku v nemovitosti), tuto jednotku buď uvolnil k pronájmu, nebo toto nájemné sám platil.

Toto ovšem vytváří další podstatný zásah do sféry povinného, potažmo jeho rodiny či spolužijících osob. Zákon konkrétně tuto situaci neupravuje, na rozdíl od historického institutu vnučené správy v říšském exekučním řádu, který výslovně zaručoval bezplatné užívání místností potřebných pro dlužníka a jeho rodinu.

K první otázce, tedy zda soud či exekutor může nařídít vyklizení a sjednat následně pronájem dané jednotky na komerční bázi, se odborná veřejnost zatím nevyjádřila. Jsem toho mínění, že soud či exekutor tuto možnost nemá. Zákon sice dává soudu možnost v § 320g domáhat se vyklizení nemovité věci, pravděpodobně tím ale zákonodárce měl na mysli situace, kdy nemovitost určitá osoba či osoby užívá bez právního důvodu. Vyklizení dle ustanovení § 340 an. OSŘ se týká výslovně výkonu rozhodnutí, které ukládá jinou povinnost než zaplacení peněžité částky. Správa nemovité věci naproti tomu může být nařízena právě jen pro peněžité plnění. Domnívám se tedy, že chybí zákonný důvod k vyklizení a soud tedy tento způsob výkonu rozhodnutí použít nemůže.

Tento problém by mohl být vyřešen dle mého názoru tak, že by soud či exekutor mohl požadovat na povinném placení komerčního nájemného, tedy nájemného obvyklého v dané oblasti s ohledem na typ nemovitosti. Povinný by samozřejmě mohl zvolit levnější variantu a přestěhovat se, pokud by komerční nájem byl pro něj příliš nákladný.

S možností uzavření nájemní smlouvy mezi povinným a soudem či správcem vyvstává několik dalších otázek. Nejdůležitější se jeví problém, zda zákon toto řešení vůbec umožňuje, pokud je správný výklad, že soud či správce mají pouze možnost modifikace stávajících nájemních či pachtovních smluv, nikoliv však sjednání nových smluv. P. Smolík v publikaci OSŘ - komentář³¹ zastává názor, že soud může zasahovat pouze do existujících a především úplatných smluv: „... zákon soudu umožňuje modifikovat všechny nájemní či pachtovní smlouvy, tedy smlouvy úplatné, nikoliv bezúplatné“. Jak jsem uvedla výše, dle mého názoru soud není omezen v uzavírání nových smluv, uzavření nájemní smlouvy s povinným tedy dle mého názoru nic nebrání.

³¹ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. Občanský soudní řád: komentář. , op. cit., s. 1082

Dále se nabízí otázka, zda si lze platně najmout vlastní věc, tedy v tomto případě nemovitost či její část, a pokud ano, kdo vystupuje v nájemní smlouvě na straně pronajímatele. Obecné ustanovení občanského zákoníku definuje nájemní smlouvu v § 2201 následovně: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“ Ač lze předpokládat, že pronajímatel je ve většině případů zároveň vlastníkem věci, nemusí tomu tak být vždy, příkladem může být např. podnájem.

Správou nemovitosti přešly na soud či exekutora všechna práva ohledně nakládání s věcí, vlastníkovu tedy zbylo jen tzv. holé vlastnictví. Správce je v tomto případě detentorem věci a jako takový má k věci právo odvozené od vlastníka,³² včetně práva věc pronajmout, a to i původnímu vlastníkovu. I vzhledem k obecné dispozitivnosti občanského zákoníku zastávám názor, že takovýto nájem je možný a dovolený. Na straně pronajímatele by dle mého názoru vystupoval správce nemovitosti jako osoba oprávněná k dispozici s nemovitostí, tedy buď soud, exekutor či jmenovaný správce.

Pro vlastníka, resp. členy jeho rodiny by měl nájem vlastní věci další výhody, neboť lze říci, že postavení nájemníka je v českém právním řádu poměrně silné. Tyto výhody se týkají především ukončení nájmu, kdy tento lze vypovědět pouze ze specifikovaných podmínek a ve tříměsíční výpovědní lhůtě (viz ustanovení § 2288 obč. zák.). V případě smrti nájemce (tedy povinného) by se postupovalo dle ustanovení § 2279 an., nájem by přešel na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce (povinného) a nemá vlastní byt. Dle odst. 2 tohoto ustanovení „*nájem bytu po jeho přechodu podle § 2279 odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel.*“ Zvláště by byly chráněny osoby mladší osmnácti let či starší sedmdesáti let: v případě osoby mladší osmnácti let skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak; v případě osoby starší sedmdesáti let je ochrana ještě silnější - zde je možno vypovědět nájem pouze z důvodů taxativně daných v § 2288.

Názor, že uzavření nájemní smlouvy mezi povinným a soudem či správcem nemovité je možné, podporuje i fakt, že historicky se toto řešení pravděpodobně běžně

³² KNAPPOVÁ, M., J. ŠVESTKA a J. DVORÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, s. 345

používalo, o čemž svědčí např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 1935 sp. zn. R I 748/35 („*dlužník se může platně vzdáti práva na nezbytné obytné místnosti podle § 105 ex. ř., a sjednati s vnuceným správcem nájemní smlouvu*“). Tento judikát Nejvyššího soudu je podrobněji analyzován v podkapitole 6.8. Současná judikatura však vzhledem ke krátké době, po kterou zákon platí, je spíše otázkou příštích let.

4.4. Správa spoluvlastnického podílu na nemovité věci

Zákon připouští, aby se správa nemovité věci týkala i pouze spoluvlastnického podílu k nemovité věci, obdobně jako u postižení nemovité věci prodejem. Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou podílu povinného v tomto případě doručuje soud jak povinnému (a případně i jeho manželovi), tak i všem spoluvlastníkům nemovitosti, přičemž proti tomuto usnesení je přípustné odvolání. Vlastní správa probíhá stejně jako v případě postižení celé nemovitosti, s výtěžkem správy podílu soud či správce naloží tak, že po odečtení výdajů dle § 320h odst. 2 se každému spoluvlastníkovi vyplatí jejich podíl a zbytek (tj. podíl povinného) je odevzdán oprávněnému, dokud není jeho pohledávka uspokojena.³³

Ostatní spoluvlastníci se mohou rozhodnout, že soud bude provádět správu celé nemovité věci, zejména z důvodu duplicitního provádění některých činností. K tomuto rozhodnutí je nutný konsensus všech ostatních spoluvlastníků: „*Navrhnou-li to soudu ostatní spoluvlastníci, může soud vykonávat správu celé nemovité věci.*“ (§ 320j odst. 4 OSŘ).

Na správu společné věci, v tomto případě nemovitosti, bude dopadat ustanovení § 1126 an. obč. zák. Problém může nastat při aplikaci ustanovení § 1126 odst. 2: při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů. Je tedy snadno představitelná situace, že ostatní spoluvlastníci podíl povinného spravovaný soudem přehlasují.

Další problém může nastat při rozhodování o významné záležitosti dle § 1129 obč. zák., tedy o podstatném zlepšení či zhoršení věci či změně jejího účelu. K tomuto rozhodnutí je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Pokud této

³³ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. Občanský soudní řád: komentář. , op. cit., s. 1086

většiny není dosaženo, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud. Pokud však práva spojená se správou podílu povinného přejdou na soud, nastane situace, kdy návrh na rozhodnutí by mohl podat samotný soud. Pokud by místní příslušnost soudu dle místa nemovité věci (§ 88 OSŘ) byla totožná s místní příslušností soudu podle bydliště povinného, nastala by paradoxní situace, že by soud vystupoval na jedné straně sporu jako účastník, zároveň by (tentýž) soud měl o věci rozhodnout. Je evidentní, že tato situace je nepřijatelná. Řešením by mohlo být vyloučení konkrétního soudce dle § 14 OSŘ odst. 1, neboť soudce bez pochyby nemůže rozhodovat věc, ve které je sám účastníkem. Domnívám se, že toto řešení není dostatečné, neboť dle § 320f je správou nemovité věci pověřen soud jako takový, byť v konkrétním případě představovaný jednotlivým soudcem. Dle mého názoru zde dochází k situaci, že místně příslušný soud nemůže ve věci vůbec jednat a následkem toho je tedy nutná delegace sporu k jinému soudu dle § 12 OSŘ. O konkrétním určení soudu, kterému bude věc přikázána, by rozhodoval Nejvyšší soud dle § 11 odst. 3 OSŘ.

5. PRAKTICKÉ VYUŽITÍ INSTITUTU SPRÁVY NEMOVITOSTI V ROZHODOVÁNÍ SOUDŮ A V EXEKUČNÍM ŘÍZENÍ

Institut správy nemovité věci ve vykonávacím a exekučním řízení byl zaveden do právního řádu ČR před více než dvěma roky. Není tedy bez zajímavosti otázka, jak často se soudy a exekutorské úřady uchýlily k jeho využití. Za tímto účelem jsem se obrátila na několik vybraných soudů a soudních exekutorů na základě žádosti o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím. V žádosti jsem položila vybraným soudům a exekutorským úřadům následující otázky:

- a) v kolika případech byl nařízen výkon rozhodnutí / exekuce správou nemovitosti (dle § 320b an. OSŘ) celkem v období 1. 1. 2013 - 31. 12. 2014
- b) v kolika případech z toho se **nejednalo** o správu nemovitosti předcházející následnému prodeji nemovité věci
- c) kolik případů výkonu rozhodnutí / exekuce za dané období bylo nařízeno celkem

Otázka sub a) zjišťuje celkový počet nařízených výkonů rozhodnutí či exekuce správou nemovitosti dle § 320b an. OSŘ za dvouleté období 1. 1. 2013 - 31. 12. 2014 a zahrnuje jak správu nemovité věci před jejím prodejem v dražbě ve smyslu § 320i odst. 1 OSŘ, tak i samotnou správu nemovité věci, kde dražební prodej nemovité věci nařízen nebyl. Otázka sub b) je cílena na samotnou správu nemovité věci, tedy na případy, kdy soud či soudní exekutor nemá v úmyslu dražební prodej nařídít a nároky oprávněného jsou uspokojovány čistě z výtěžků správy. Je tedy zřejmé, že se jedná o podmnožinu sub a). Otázka sub c) zjišťuje celkový počet výkonu rozhodnutí / exekuce, které byly v daném období nařízeny.

Vzhledem k faktu, že celkový počet soudů a soudních exekutorů v ČR je poměrně vysoký, vybrala jsem pro účely zhodnocení pouze 15 soudů a 15 soudních exekutorů. Ač se jedná jen o zlomek celkového počtu, přesto se domnívám, že pro alespoň pro hrubý odhad využitelnosti institutu správy nemovitosti je tento počet dostatečný a nepředpokládám, že by se údaje od ostatních soudů či exekutorských úřadů řádově lišily.

Zaslané odpovědi jsem zpracovala do dvou tabulek, odděleně pro výkon rozhodnutí soudem (Tab. 1) a pro exekuce vedené exekutorskými úřady (Tab. 2).

Tabulka 1: Počet výkonů rozhodnutí správou nemovitosti

soud	počet výkonů rozhodnutí správou nemovitosti	počet výkonů rozhodnutí správou nemovitosti, která nepředchází prodeji nemovitosti	celkový počet výkonů rozhodnutí
Obvodní soud pro Prahu 1	0	0	nesděleno
Obvodní soud pro Prahu 2	-	-	.. ³⁴
Obvodní soud pro Prahu 3	N	N	N
Obvodní soud pro Prahu 4	0	0	444
Obvodní soud pro Prahu 5	0	0	193
Obvodní soud pro Prahu 6	0	0	123
Obvodní soud pro Prahu 7	0	0	nesděleno
Obvodní soud pro Prahu 8	N	N	N
Obvodní soud pro Prahu 9	0	0	382
Obvodní soud pro Prahu 10	0	0	305
Městský soud v Brně	0	0	1322
Okresní soud v Liberci	0	0	616
Okresní soud v Ústí nad Labem	6	0	520
Okresní soud Plzeň – město	0	0	413
Okresní soud v Ostravě	0	0	1895

N = soud nereagoval na žádost a neposkytl žádná data.

³⁴ žádost byla odmítnuta s odůvodněním, že „...žadatelka požaduje sdělit informaci, kterou nelze dle zadaných kritérií zjistit prostým výstupem ze systému ISAS. Každý konkrétní spis by povinný subjekt musel samostatně studovat a zjišťovat, zdali v něm bylo rozhodováno o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti.“

Tabulka 2: Počet exekucí správou nemovitosti

Exekutorský úřad	počet exekucí správou nemovitosti	počet exekucí správou nemovitosti, která nepředchází prodeji nemovitosti	celkový počet exekucí
Exekutorský úřad Praha 1 JUDr. Jiří Bulvas	N	N	N
Exekutorský úřad Praha 2 JUDr. Aleš Bayer	N	N	N
Exekutorský úřad Praha 3 JUDr. Markéta Havlíková	N	N	N
Exekutorský úřad Praha 4 JUDr. Monika Elfmarková	N	N	N
Exekutorský úřad Praha 6 JUDr. Eva Jablonská	N	N	N
Exekutorský úřad Praha 7 JUDr. Vladimír Plášil	N	N	N
Exekutorský úřad Praha 8 Mgr. Jana Kalistová	0	0	2037 ³⁵
Exekutorský úřad Praha 9 Mgr. Ondřej Svoboda	0	0	750
Exekutorský úřad Praha 10 Mgr. Richard Bednář	0	0	nesděleno
Exekutorský úřad Brno – město JUDr. Alena Blažková, Ph. D.	0	0	nesděleno
Exekutorský úřad Č. Budějovice JUDr. Pavel Vyžral	0	0	nesděleno
Exekutorský úřad Přerov JUDr. Tomáš Vrána	N	N	N
Exekutorský úřad Ústí n. Labem JUDr. Vratislav Pospíšil	N	N	N
Exekutorský úřad Ostrava Mgr. Pavel Ender	N	N	N
Exekutorský úřad Plzeň - město Mgr. Ing. Jiří Prošek	0	0	cca 40 000

N = Exekutorský úřad nereagoval na žádost a neposkytl žádná data.

³⁵ počet exekucí týkajících se prodeje nemovitosti či exekutorského zástavního práva, nikoliv celkový počet exekucí

Z uvedených dat je zcela jasně patrné, že soudy ani soudní exekutoři institut správy nemovité věci prakticky nevyužívají. Samotná správa nemovitosti nepředcházející dražebnímu prodeji se ve zkoumaném vzorku nevyskytla ani jednou, v šesti případech (všechny u Okresního soudu v Ústí nad Labem) byla nařízena správa nemovitosti předcházející dražebnímu prodeji nemovitosti.

Nabízí se tedy otázka, proč zůstal tento institut i po dvou letech účinnosti novely OSŘ prakticky nevyužit. V první řadě je nutné si uvědomit, že výkon rozhodnutí či exekuce správou nemovitosti je vhodný pouze pro část dlužníků. A to pro část dle mého názoru malou, neboť povinný musí mít takový nemovitý majetek, z kterého plynou užitky (plody), které jsou buď přímo v penězích, nebo které lze aspoň velmi jednoduše zpeněžit. V praxi by se jednalo např. o nájemní dům či zemědělské pozemky. Takových případů je ale reálně menšina.

Navíc oprávněný musí v návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovité věci nemovitou věc či soubor nemovitých věcí označit a uvést, že navrhovaným způsobem lze dosáhnout uspokojení jeho pohledávky. Dva roky platnosti novely OSŘ se jeví jako celkem krátká doba k tomu, aby se veřejnost s touto možností seznámila a aby ji oprávnění začali navrhopvat.

Druhý důvod tohoto přístupu soudů či exekutorů spočívá zejména ve finanční a personální náročnosti celého procesu. Soudy by musely na podobnou agendu vyčlenit potřebný personál, případně by musely přijmout další zaměstnance, kteří by se danou problematikou zabývali. Správa nemovitosti soudem předpokládá dlouhodobou aktivní práci soudce či pověřeného pracovníka, spočívající jednak v (pravděpodobně spíše jednorázové) úpravě smluvních vztahů tak, aby bylo dosahováno maximálního zisku, jednak v dlouhodobé údržbě nemovité věci a zpeněžování všech dalších užitků a plodů nemovité věci.

Vzhledem k podfinancování české justice neshledávám jako pravděpodobné, že by tento způsob výkonu rozhodnutí soudy nařizovaly v budoucnu ve vyšší míře. Pro soud bude vždy podstatně jednodušší nařídít prodej nemovité věci povinného v dražbě, pokud budou pro tento výkon rozhodnutí splněny podmínky, než ji spravovat.

Mám za to, že výše uvedená argumentace ob stojí i proti námitce, že výdaje na správu nemovité věci se odečítají ze získaných příjmů a soudu jsou tedy přímé náklady uhrazeny, neboť náklady na správu nemovité věci jsou první v pořadí uhrazovaných položek dle § 320z odst. 2. I přes úhradu těchto nákladů se soud nevyhne personální náročnosti na řešení tohoto výkonu rozhodnutí.

Je samozřejmě možné v souladu s ustanovením § 320f odst. 1 ustanovit správce, který bude všechny potřebné úkony provádět. To ostatně vidím jako možnost, jak by se tento institut mohl rozšířit více. Pověření externího subjektu by snížilo nároky na personální obsazení soudu, protože soud by se omezil na výběr a jmenování správce. Na druhou stranu by to zvýšilo náklady na správu nemovitosti, které by zaplatil povinný z výtěžků nemovitosti.

Výše uvedená argumentace lze dle mého názoru s jistými výhradami použít i v případě soudních exekutorů. V případě, že by soudní exekutor chtěl spravovat nemovitost sám, předpokládá to srovnatelnou činnost jako v případě soudu - tedy jak úvodní spíše jednorázová úprava smluvních vztahů a dále údržba nemovité věci až do doby, než je plnění pro oprávněného vymoženo. I zde si samozřejmě soudní exekutor může odečíst náklady na správu nemovitosti z výtěžků. I přesto se domnívám, že ve většině případů dá soudní exekutor přednost dražebnímu prodeji nemovité věci před její časově i personálně složitou správou, kdy je konečný výsledek spíše nejistý.

Jako (pravděpodobně víceméně jedinou) možnost, jak by se správa nemovitosti mohla časem více rozšířit, vidím krom větší informovanosti české veřejnosti postupný vznik specializovaných externích společností, zaměřených právě na správu nemovité věci na komerční bázi. Realitní agentury jako možného a vhodného správce v případě výkonu rozhodnutí či exekuce správou nemovité věci nevylučuje rovněž P. Smolík v publikaci OSŘ - komentář.³⁶

Na druhou stranu je nutno uvážit, že cílem realitní agentury je v zásadě dosahování zisku. Správa nemovitosti provozovaná komerčním subjektem bude tedy znamenat navýšení nákladů, což je nevýhodou jak pro oprávněného (část výtěžku bude

³⁶ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*, op. cit., s. 1080

použita na úhradu odměny pro správcovskou společnost, což prodlužuje dobu nutnou k vymožení dlužného plnění), tak ze stejného důvodu i pro povinného.

6. HISTORICKÝ INSTITUT VNUCENÉ SPRÁVY

Jak již bylo zmíněno výše, vychází současná právní úprava správy nemovité věci z historického institutu tzv. vnučené správy, která byla zavedena zákonem č. 79/1896 Z.ř., o řízení exekučním a zajišťovacím (řád exekuční, dále ex. ř.). Vnučená správa dle tohoto zákona (ostatně stejně jako její dnešní úprava) spočívala v tom, že soud povinnému odňal dispozici s výtěžky nemovitosti, ustanovil zvláštního správce a pohledávku věřitele uspokojil z takto získaných výtěžků. Řád exekuční definoval vnučenou správu následovně: *„Správa vnučená budiž k návrhu vymáhajícího věřitele povolena k tomu konci, aby vykonatelná pohledávka byla zapravena z užitků a důchodů nemovitosti nebo nemovitostních podílů dlužníkůvých. Správa vnučená má místo zejména také vzhledem k užitkům a důchodům statků svěřenských a statků lenních, pokud tyto výtěžky podle platných zákonů o rodinných svěřenstvích a lénech vůbec jsou podrobeny exekuci.“*

Vnučené správě tedy podléhaly nejenom nemovitosti vč. spoluvlastnických podílů, ale také „statky fideikomissní“ (obdoba současné svěřenské správy) a léna, předměty vlastnictví horního, stavební právo (tj. terminologií současného občanského zákoníku právo stavby) a rolnické nedíly. Řád exekuční řešil tuto problematiku poměrně podrobně, úprava tohoto institutu byla řešena v §§ 97 – 132 ex. ř. V tomto srovnání vychází současná úprava jako podstatně stručnější.

6.1. Zahájení vnučené správy a ustanovení správce

Vnučená správa nemovitosti byla zahájena na základě povolení soudem a byla zapisována tzv. tabelárním soudem – knihovní poznámka (obdoba dnešního zápisu do katastru nemovitostí). Soud mohl vnučenou správu odmítnout, pokud byla v posledním roce na nemovitost vnučená správa zrušena proto, že nebylo možno dosáhnout výtěžků nemovitosti vůbec nebo pokud byly zjevně nedostatečné. Srovnatelné ustanovení v současné právní úpravě chybí.

Každý sborový soud pak vedl zvláštní seznam správců, ze kterých soud vybíral správce nemovitosti. Výjimečně však mohl soud ustanovit správcem i osobu v seznamu neuvedenou. V tomto případě soud vždy vyslechl věřitele, a pokud nehrozilo nebezpečí z prodlení, tak i dlužníka.

Vnucený správce jednal jako orgán exekučního soudu, tedy jako veřejnoprávní orgán. Z uskutečněných právních jednání neručil, ručil pouze za škodu, kterou způsobil na spravované podstatě. Nad vykonáváním úřadu správce dohlížel soud, který rozhodoval o námitkách ze strany dlužníka, věřitele i spoluvlastníků. Vnucený správce byl povinen podřídit se opatření soudu a mohl být odvolán a nahrazen jinou osobou. Správce obligatorně překládal soudu účty ze své činnosti, a to minimálně jednou ročně či při skončení správy, pokud nebylo stanoveno jinak. Zde je patrný rozdíl oproti současné úpravě, neboť historická úprava nepředpokládala, že by správu prováděl soud samotný. Správce, odlišný od soudu a jeho zaměstnanců, byl jmenován obligatorně ze zvláštního seznamu a soud na jeho činnost dohlížel. Dlužník i věřitelé měli zároveň možnost navrhnout odvolání takto ustanoveného správce.

Úprava odpovědnosti správce a jeho odměňování na druhou stranu zůstalo rámcově stejné – dle současné úpravy je správce povinen vykonávat svou funkci s odbornou péčí a odpovídá za újmu, kterou způsobil zaviněným porušením svých povinností, které mu ukládá zákon nebo které mu uložil soud (§ 338 i odst. 3) a má nárok na odměnu a náhradu hotových výdajů (§ 338i odst. 4).

6.2. Účinky zahájení vnucené správy

Vymáhající věřitel nabýval tzv. **právo úkojné**, tj. nárok na uspokojení své pohledávky z výtěžků nemovitosti. Dlužník ztrácel právo disponovat s užitky nemovitosti a nesměl spravovat nemovitost proti vůli správce. Historická právní teorie pokládala právní povahu tohoto práva za spornou. V. Hora³⁷ k tomu konstatuje: „*Sluší považovati nyní za převládající náhled, dle něhož právo úkojné není právem zástavním, a to ani tzv. neúplně vyvinutým; mínění se však rozcházejí potud, že dle jedněch je právo*

³⁷ HORA, Václav. Exekuce na nemovitosti: základy přednášek. Praha: Spolek čsl. právníků "Všehrd", 1924, s. 21

úkojné právem samostatným povahy soukromoprávné, dle jiných povahy veřejnoprávné.“ Převládající názor pokládal toto právo za právo povahy procesní, podmíněné zahájením a trváním exekučního řízení. Zákon přiznával tomuto právu jednak účinnost proti třetím osobám, jednak definoval určité pořadí práva úkojného a práv věcných. Těchto vlastností nabývalo úkojné právo až publicitou zprostředkovanou knihovní poznámkou zavedení vnučené správy. Řádně zapsané úkojné právo mělo přednost co do uspokojení z výtěžků nemovitostí před všemi ostatními zapsanými právy.

Účinky vůči třetím osobám byly omezeny na fakt, že poddlužníci byli obeznámeni s faktem vnučené správy na nemovitosti a jejich plnění směřovalo přímo k rukám vnučeného správce. Smlouvy uzavřené před zahájením vnučené správy zůstávaly v platnosti (zákon výslovně uznával platnost a závaznost smluv nájemních a pachtovních). Stejně jako v současné úpravě však správce mohl smlouvy vypovědět a uzavřít dle svého uvážení smlouvy nové. K tomuto aktu bylo třeba „vyslechnutí soudu“ – dle § 112 ex. ř. měl soud vyslechnout jak vymáhajícího věřitele, dlužníka, správce nemovitosti a případně i vnučenou správou nedotčené spoluvlastníky, pokud ovšem nehrozilo nebezpečí z prodlení.

V případě, že pozdější věřitel podal návrh na zřízení vnučené správy, přistoupil ke vnučené správě zahájené dřívějším věřitelem, takže správa konkrétní nemovité věci byla vedena jednotně. V. Hora k tomu uvádí³⁸: „*přístup ten má pak za následek, že věřitelé přistoupivší musí vnučenou správu přijmouti v tom stavu, v jakém se v okamžiku jich přístupu nalézá; tímto okamžikem však počínaje, mají věřitelé přistoupivší též práva, jako kdyby vnučená správa byla k jejich návrhu zahájena (§ 103 ex. ř., věta druhá)*“. Exekuční soud následně přikázal vnučenému správci, aby vedl správu krom původního věřitele i ve prospěch vykonatelné pohledávky přistoupivšího věřitele. Tento přístup je totožný i v současné právní úpravě.

³⁸ HORA, Václav. *Exekuce na nemovitosti: základy přednášek*, op. cit., s. 24

6.3. Vedení správy

Vnucený správce vedl správu nemovitosti zásadně za dozoru exekučního soudce. Byl oprávněn ke všem opatřením, sloužícím k řádnému hospodářskému užívání nemovitosti, mohl tedy samostatně právně jednat včetně podání žalob souvisejících s nemovitostí, změny stávajících smluvních vztahů a vybírání všech užitků a plodů pocházející z nemovitosti. K běžné správě byl správce oprávněn již jmenováním a nebylo třeba žádné další zmocnění exekučního soudu. Jednání, která přesahovala běžnou správu nemovitosti, musela být odsouhlasena exekučním soudem. Jednalo se např. o propachtování nemovitosti, povolení prodeje plodů veřejnou dražbou atd. V tomto případě soud vyslechl jak vymáhajícího věřitele, tak dlužníka a správce. V případě, že se vnucená správa vztahovala pouze na část nemovitosti a ostatní spoluvlastníci svěřili správci správu i svých podílů, bylo nutno v těchto případech vyslechnout i tyto spoluvlastníky.

Správa spoluvlastnického podílu v současném zákoně víceméně kopíruje historickou úpravu. Stejně jako v případě vnucené správy mohou ostatní spoluvlastníci navrhnout soudu, aby vykonával správu celé nemovité věci.

Vnucený správce měl nárok na přiměřenou odměnu, odvislou od objemu péče a náročnosti správy konkrétní nemovitosti. O jeho nárocích rozhodoval soud, přičemž správce měl možnost ponechat si z výtěžku nemovitosti přiměřenou částku jako zálohu.

Vnucený správce byl povinen podřídit se opatřením soudu a mohl být odvolán a nahrazen novým. Proti takovému opatření soudu nebyla přípustná stížnost. Dozorčí činnost soudu nad činností správce se projevovala zejména při vyúčtování jeho činnosti. Správce měl povinnost předkládat účty soudu, nikoliv vymáhajícímu věřiteli. Účastníci předkládané účty ani neschvalovali, měli ale možnost vznést námitky a připomínky za účelem vysvětlení nebo opravy jednotlivých položek.

Řízení při předkládání účtů správcem popisuje V. Hora následovně: *„Účty se kladou buď písemně, aneb při správě menšího objemu protokolárně, při čemž povždy příslušné doklady předloženy bud'tež (§ 115 ex. ř.). Za účelem rozhodnutí o nárocích správcových na odměnu a náhradu výloh, jakož i vyřízení celého účtu ustanoví exekuční*

soud rok, a to nikoliv na dobu jeden měsíc přesahující. K roku tomu obešlou se vymáhající věřitel, dlužník a správce.“³⁹

Následně soud mohl předložený účet schválit, požadovat na správci jeho doplnění nebo jeho schválení odmítnout. V případě odmítnutí mohl exekuční soud zároveň stanovit náhradu, kterou byl správce povinen uhradit, případně mohl správci krátit náhradu schválených výloh.

Současná právní úprava v § 338i an. neukládá výslovně správci povinnost automaticky poskytnout soudu vyúčtování ze své činnosti. Správce má pouze povinnost poskytnout zprávu o své činnosti na vyžádání soudu: *„Při výkonu dohlédací činnosti je soud oprávněn vyžádat si od správce zprávu o jeho činnosti, nahlížet do listin správce a povinného a provádět potřebná šetření.“* (§ 338l). Lze však mít za to, že v praxi si tuto zprávu soud vyžádá minimálně alespoň při skončení správy nemovitosti.

6.4. Ochrana dlužníka v průběhu vnučené správy

Zahájení vnučené správy bylo spojeno pro dlužníka se ztrátou dispozice s užitky a plody nemovitosti. Soud v exekučním usnesení rovněž specifikoval místnosti, které byly vyhrazeny pro potřeby dlužníka a jeho rodinu. Zákon rovněž upravoval podmínky pro osoby nemocné a ženy po porodu. § 105 exekučního řádu specifikuje: *„...jestliže dlužník v čase, kdy vnučená správa jest povolena, bydlí na pozemku správě této podrobeném nebo v domě, který má býti vnučeně spravován, tedy po dobu správy vnučené buďte jemu ponechány obytné místnosti, kterých pro sebe a pro své členy rodinné ve společné domácnosti s ním žijící nezbytně potřebuje. O rozsahu těchto místností rozhoduje soud exekuční. Jestliže by dlužník ohrožoval správu nemovitosti, mohou mu ponechané místnosti obytné k návrhu soudem exekučním odňaty býti. Nemocní a šestinedělky nemohou přidrženi býti, aby byt vyklidili, pokud bez ohrožení svého zdraví nemohou jej opustiti.“*

S takto podrobnou úpravou kontrastuje fakt, že současná právní úprava dlužníka prakticky nechrání, konkrétní postup soudu či soudního exekutora by narážel pouze na

³⁹ HORA, Václav. Exekuce na nemovitosti: základy přednášek, op. cit., s. 26

mantinely vymezené obecnou úpravou (právo na spravedlivý proces) a dobrými mravy. Domnívám se, že důvodem, proč současná právní úprava na rozdíl od historické výslovně neupravuje ochranu povinného při správě nemovitosti (a ani v případě prodeje nemovité věci dle § 335 an. OSŘ resp. § 66 an. exekučního řádu), je rozdíl v sociálním zabezpečení občanů v dnešní době a na přelomu 19. a 20. století, kdy začal platit říšský exekuční řád. V současnosti funguje poměrně propracovaný systém tzv. záchranné sociální sítě, tedy soustavy sociálních dávek k zabezpečení prostředků k zabezpečení základních životních potřeb občanů v existenční krizi. I v případě, že je povinnému výkonem rozhodnutí či exekucí prodána nemovitost, neznamená to, že se ocitne zcela bez prostředků, a to i v případě, že není zaměstnán. V závislosti na konkrétní situaci má on a členové jeho rodiny nárok na různé typy dávek, vždy tak, aby dosáhl alespoň tzv. existenčního minima.⁴⁰

Ač povinný musí strpět mnohdy podstatný zásah do své majetkové sféry, neznamená to, že soud či soudní exekutor může postupovat při vymožení pohledávky oprávněného zcela libovolně. Povinný sice nesmí disponovat svým majetkem, může však plně uplatňovat svá procesní práva. Ochrana povinného a jeho rodiny z hlediska principu dobrých mravů je zakotvena v obecných ustanoveních občanského zákoníku. Na příliš tvrdý postup soudu či soudního exekutora by dopadalo ustanovení § 2 odst. 3 obč. zák: *„Výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění.“*

Naproti tomu sociální zabezpečení v období 1. republiky bylo silně diferencované dle stavovské příslušnosti, kdy byli silně preferováni státní zaměstnanci. Chudinská péče pro občany bez prostředků byla organizována především obcemi. Z tohoto důvodu se jeví jako logické, když exekuční řád výslovně upravoval ochranu dlužníka tak, aby dopad exekuce na dlužníka a jeho rodinu nebyl zcela likvidační.

6.5. Výtěžky vnucené správy

Výtěžky vnucené správy byly určeny jednak na úhradu výloh se správou spojených, jednak na uspokojení věřitelů. Řád exekuční specifikoval velmi podrobně,

⁴⁰ TRÖSTER, Petr. *Právo sociálního zabezpečení*. 6. podstatně přeprac. a aktualiz. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 205 an.

co bylo možno považovat za výtěžky správy, zejména z hlediska plynutí času (§ 119 ex. ř.): „K těmto výtěžkům náleží všechny užitky a důchody z nemovitosti, které dlužníkovi přísluší a z exekuce nejsou vyňaty, a to plody nabyté po odevzdání nemovitosti správci a plody, které v čase tohoto odevzdání již jsou odděleny a na nemovitosti se nalézají, dále důchody v tomto čase již dospělé, avšak ještě nevybrané, jakož i důchody, které dospějí teprve po odevzdání nemovitosti správci. Jestliže oddělené plody již před odevzdáním nemovitosti správci jsou zabaveny od věřitelů dlužnických, tedy toliko ta část peněz za tyto plody stržených, která po zapravení pohledávky zástavní a jejího příslušenstva zbývá, náleží k výtěžkům správním; nevede-li věřitel sám exekuci, tedy zcizení přísluší správci. Totéž platí o důchodech, při odevzdání nemovitosti správci již dospělých, které nebyly ještě vybrány, avšak již byly zabaveny.“

Naproti tomu současný zákon vůbec nespecifikuje, co je možno považovat za výtěžek správy. Omezuje se pouze na konstatování, že „soud činí vhodná opatření, aby nemovitá věc byla řádně a úspěšně hospodářsky užívána, zejména přikáže dlužníkovi povinného, aby plody a užitky plynoucí z nemovité věci skládal na jím určený účet, a zakáže mu, aby je poskytoval povinnému, provedl na ně započtení nebo s nimi jinak nakládal.“ (§ 320f odst. 3 OSŘ). Jediné další upřesnění poskytuje § 320f odst. 5, který stanovuje postup v případě, že užitky dle odst. 3 nejsou v penězích.

Z výtěžků vnucené správy správce uhrazoval výdaje v následujícím pořadí: a) výlohy nutné k zachování nemovitosti a hospodaření na ní, zejména dávky spojené s pojištěním, „platy služebné“ – tedy mzdy případných zaměstnanců; b) daně ze spravované nemovitosti a další veřejné dávky, i s tříletými úroky z prodlení; c) úroky, důchody, výživné, výměnek a další obdobné dávky; d) nárok na odměnu správce a konečně e) zbytek skládal správce soudu, který na základě rozvrhovacího řízení uspokojil věřitele. Pokud bylo věřitelů více, platil princip priority.

Současná úprava je definována v § 320h odst. 2: „Výdaje podle odstavce 1 se uhrazují v tomto pořadí: a) náklady správy nemovité věci, b) plnění, která vyplývají z pojistných smluv a ze smluv, kterými jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou nemovité věci, c) náklady na udržování a nutné opravy nemovité věci, d) náklady řízení týkajícího se nemovité věci, e) daň z nemovitostí za dobu, po kterou trvá správa nemovité věci.“ Zbytek po odečtení těchto výdajů je příjmem, který se odevzdá

oprávněnému k uspokojení jeho vymáhané pohledávky. Rozdíl oproti historické úpravě v řádu exekučním je zejména v tom, že dle nové úpravy je odměna správce zahrnuta již v položce sub a)⁴¹, zatímco v historické právní úpravě se jedná až o čtvrtou položku v pořadí.

6.6.Přeměna nucené dražby ve nucenou správu

Protože stejně jako dnes byl prodej nemovitosti v dražbě považován za nejcitelnější zásah do dlužníkovy majetkové sféry, umožňoval říšský řád exekuční návrh dlužníka za určitých podmínek přeměnu nucené dražby ve nucenou správu (§ 201 ex. ř.). Tato přeměna byla možná za těchto podmínek: a) jestliže průměrný roční zisk z exekuované nemovitosti stačil k úhradě smluvených ročních splátek pohledávky v případě, že byly smluveny splátky, nebo b) stačil-li roční zisk z nemovitosti ke krytí celé pohledávky i vedlejších nákladů. Návrh na odložení dražebního řízení bylo možno učinit do 14 dnů od vyrozumění povinného o povolení nucené dražby a soud za tím účelem nařizoval ústní jednání.

Současný zákon řeší pouze opačnou možnost: nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovité věci nebrání tomu, aby ohledně nemovité věci byl nařízen výkon rozhodnutí jejím prodejem. Správa nemovité věci končí dnem právní moci usnesení o příklepu a zaplacením nejvyššího podání, případně dnem právní moci rozhodnutí o předražku a zaplacením předražku. Mám za to, že ustanovení obdobné historické variantě, která by výslovně připouštělo přeměnu nucené dražby na nucenou správu, by bylo na místě i v současném zákoně. V současné době se povinný, který se domnívá, že soud či soudní exekutor zvolil příliš invazivní způsob exekuce (např. prodejem nemovité věci) bez ohledu na zjevný nepoměr vymáhaného plnění a ceny nemovitosti, se může bránit prakticky pouze podáním návrhu na částečné zastavení exekuce. V tomto návrhu může specifikovat jiný vhodnější způsob, jímž lze výkon rozhodnutí či exekuci v konkrétním případě provést (např. právě správou nemovité věci). Zároveň může být navržen odklad exekuce do doby rozhodnutí o návrhu na její částečné zastavení.

⁴¹ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář.*, op. cit., s. 1075

6.7. Zrušení vnučené správy

Ke zrušení vnučené správy mohlo dojít jednak z důvodu splacení pohledávek všech věřitelů (tedy pokud bylo dosaženo jejího účelu), jednak pokud vedení správy vyžadovalo zvláštní náklady, které nebylo možno pokrýt z důchodů nemovitosti a vymáhající věřitel odmítl složit zálohu a dále proto, že očekávané výtěžky z nemovitosti nedostačovaly k uspokojení věřitele.

Zrušení bylo vysloveno „usnesením zrušovacím“, které se doručovalo vymáhajícímu věřiteli, dlužníkovi, správci a případně i spoluvlastníkům nemovitosti. Po nabytí právní moci usnesení dlužník opět nabyl neomezeného dispozičního práva s plody a užitky nemovitosti a exekuční soud zároveň vymazal knihovní poznámku vnučené správy. Správci bylo uloženo, aby nemovitost opět odevzdal dlužníkovi a stejně byly informovány i třetí osoby, pokud platily své dluhy k rukám správce.

Současný zákon skončení správy nemovitosti neřeší vůbec. Lze mít za to, že se tak stane ze stejných důvodů, jako předpokládal řád exekuční. Buď tedy správa nemovitosti splní svůj účel a věřitelé budou po odečtení nákladů správy plně uspokojeni, nebo svůj účel nesplní protože dle poměrů konkrétní nemovitosti budou předpokládané užitky natolik malé, že další pokračování správy nepovede k efektivnímu uspokojení věřitelů. Není řešeno ani opětovné zahájení jednou zrušené správy, byť mám za to, že reálně v praxi se tento případ pravděpodobně neobjeví příliš často. V historickém institutu vnučené správy byla neúspěšně vedená vnučená správa v posledním roce překážkou pro nařízení správy nové. V současnosti to zákon výslovně neřeší, domnívám se však, že by k této skutečnosti soud či soudní exekutor přihlédl a zvolil pro uspokojení pohledávky oprávněného jiný způsob výkonu rozhodnutí, resp. exekuce.

6.8. Relevantní judikatura a možnosti jejího využití v současné době

V českém právním řádu, obdobně jako v jiných kontinentálních systémech a na rozdíl od práva angloamerického, lze vyloučit, že by judikatura vyšších soudů působila

jako formálně závazný precedent.⁴² Současná judikatura ke správě nemovitosti navíc neexistuje vzhledem k poměrně krátké době, která uplynula od zavedení tohoto institutu do českého právního řádu. Nutno říci, že vzhledem k prakticky nulové aplikaci tohoto institutu ze strany soudů a soudních exekutorů tomu tak pravděpodobně bude i nadále.

Níže uvádím relevantní judikaturu Nejvyššího soudu z období 1924 - 1939, vztahující se k vnučené správě nemovitosti se stručným zhodnocením možné použitelnosti v současnosti. Je zřejmé, že tato judikatura bude použitelná pouze velmi omezeně s ohledem na podstatné změny právního i společenského řádu. Přesto se domnívám, že má význam pro účely upřesnění výkladu určitých sporných ustanovení, zejména s ohledem na fakt, že zákonodárce v důvodové zprávě k novele OSŘ přiznal inspiraci říšským řádem exekucním.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R II 359/32 ze dne 25.11.1932 (Vážný 12140)⁴³

Právní věta: *Dlužník nemůže žádati, by mu zůstala volnou určitá část výtěžku vnučené správy nemovitosti nutná k jeho výživě.*

Dlužník požadoval, aby mu byla z výtěžků vnučené správy poskytována měsíčně částka výživného, neboť exekucí na nemovitou věc ztratí jediný zdroj obživy. Soud prvního stupně tomuto návrhu vyhověl, odvolací soud na základě odvolání vymáhající věřitelky následně dlužníkům návrh zamítl. Řád exekucní v případě vnučené správy nestanoví, že by povinnému musel zůstat určitý příjem z nemovité věci. Ochrana dlužníka se realizuje pouze ustanovením § 105 ex. ř., které garantuje dlužníkovi za určitých podmínek právo na používání obytných místností pro něj a jeho rodinu: *„jestliže dlužník v čase, kdy vnučená správa jest povolena, bydlí na pozemku správě této podrobeném nebo v domě, který má býti vnučeně spravován, tedy po dobu správy vnučené buďte jemu ponechány obytné místnosti, kterých pro sebe a pro své členy rodinné ve společné domácnosti s ním žijící nezbytně potřebuje.“*

V dnešní době by soud postupoval stejně, ochrana dlužníka v případě výkonu rozhodnutí či exekuce je dokonce ještě slabší než v řádu exekucním. Dle současné

⁴² *Judikatura a právní argumentace: teoretické a praktické aspekty práce s judikaturou*. Editor: Zdeněk Kühn, Michal Bobek, Radim Polčák. Praha: Auditorium, 2006, s. 40

⁴³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. R II 359/32 ze dne 25.11.1932 (Vážný 12140). In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting.

právní úpravy „soud činí vhodná opatření, aby nemovitá věc byla řádně a úspěšně hospodářsky užívána, zejména přikáže dlužníkovi povinného, aby plody a užitky plynoucí z nemovité věci skládal na jím určený účet, a zakáže mu, aby je poskytoval povinnému, provedl na ně započtení nebo s nimi jinak nakládal.“ Jedná se o všechny užitky a plody plynoucí z nemovité věci, povinný nemá právo ani na částečné plnění, a to ani v případě, že dosud nemovitou věc např. využíval k podnikání, tedy pokud byla zdrojem jeho příjmů. Je ovšem otázkou, jak by se posuzovala situace, kdyby povinný skutečně neměl jiný zdroj příjmů, než předmětnou nemovitost. V případě srážek ze mzdy je stanoven jejich maximální rozsah tak, aby povinnému zbyly finanční prostředky zajišťující základní životní potřeby pro něj i jeho rodinu. Domnívám se ale, že v případě správy nemovitosti by podobné omezení neplatilo, přičemž nehodnotím morální rozměr této situace. Dlužník by byl pravděpodobně nucen opatřit si náhradní příjem k zajištění životních nákladů a to ať z pracovního poměru či jiný.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R I 748/35 ze dne 30.8.1935 (Vážný 14499)⁴⁴

Právní věta: *Dlužník může se platně vzdát práva na nezbytné obytné místnosti podle § 105 ex. ř., a sjednati s vnuceným správcem nájemní smlouvu.*

Žalovaný vlastník obýval v nemovitosti podléhající vnucené správě jak místnosti obytné, tak využíval „krámu a dílny“, tedy místnosti určené k podnikání. Za to se zavázal platit měsíční nájem, které však neplatil. Žalobce - vnucený správce - navrhoval, aby žalovaný všechny tyto místnosti vyklidil. Soud prvního stupně žalobu odmítl, neboť konstatoval, že žalovaný má právo na využití místností pro účely bydlení pro sebe a svou rodinu, a to bezplatně. Za ostatní místnosti, které slouží provozu živnosti žalovaného, by měl platit přiměřené nájemné. Soud shledal, že neplní-li žalovaný své závazky, co se týká platby nájemného za místnosti používané k živnosti, může se vnucený správce domáhat vyklizení těchto místností, a to bez dalšího exekučního titulu. Odvolací soud uložil prvoinstančnímu soudu nové jednání, neboť došel k názoru, že nájemní smlouvou uzavřenou mezi žalovaným a vnuceným správcem se povinný vzdal práva dle § 105 ex. ř., tedy práva na bezplatné využívání místností

⁴⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. R I 748/35 ze dne 30.8.1935 (Vážný 14499). In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting.

určených k bydlení. Nejvyšší soud pak zamítl odvolání žalovaného, když souhlasil s názorem odvolacího soudu, že nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem (povinným) a nuceným správcem znamená ve svých důsledcích zřeknutí se práva na bezplatné užívání místností k bydlení. Pokud tedy žalovaný uzavřel se žalobcem jako nuceným správcem nájemní smlouvu, může žalobce uplatňovat nárok na zrušení této nájemní smlouvy pro neplacení nájemného.

Význam pro současnou situaci vidím především v tom, že historická právní úprava nájem vlastní nemovitosti umožňovala. Jak jsem již uvedla v podkapitole 4.3, domnívám se, že i v dnešní době by bylo možné a účelné uzavřít nájemní smlouvu mezi povinným a soudem, resp. správcem. Současná úprava neposkytuje ochranu povinného ve smyslu povinného vyčlenění místností, které by povinný se svou rodinou mohl bezplatně využívat, mám však za to, že by sjednání obvyklého nájemného za nemovitost nebo její část byla zcela v souladu s požadavkem na maximální hospodářskou využitelnost nemovitosti ve smyslu ustanovení § 320f odst. 3.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R I 1269/36 ze dne 10.2.1937 (Vážný 15806)⁴⁵

Právní věta: Dlužník jest povinen vydati nucenému správci výtěžky nemovitosti (pachtovné), které vybral v mezidobí od povolení nucené správy až do odevzdání nebo do dokončení odevzdání nemovitosti nucenému správci. Byl-li na dlužníkovu jmění prohlášen konkurs, přechází tato povinnost na správce konkursní podstaty.

Nejvyšší soud zde posuzoval otázku, jestli je dlužník povinen vydat nucenému správci výtěžky nemovitosti, které vybral v mezidobí od povolení nucené správy až do odevzdání nemovitosti nucenému správci. Soud argumentoval ustanovením § 104 ex. ř., dle něhož je pro pořadí uspokojovacího práva vymáhajícího věřitele rozhodující čas, kdy dojde k dožádání o výkon poznámky nucené správy, nebo, byl-li soud zapisující poznámku nucené správy totožný se soudem povolujícím nucenou správu, čas podání návrhu na zapsání nucené správy „knihovní poznámkou“. Vymáhající věřitel nabývá uspokojovacího práva v době podání návrhu na zápis nucené správy. Nejvyšší soud k tomu podotýká, že „rozhodne-li ona doba o pořadí jeho uspokojovacího práva, pak

⁴⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. R I 1269/36 ze dne 10.2.1937 (Vážný 15806). In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting.

musí tu již býti i uspokojovací právo samo, poněvadž je předpokladem pořadí. To platí ovšem tenkrát, jestliže vnucená správa byla povolena a usnesení o povolení vnucené správy nepozbude v rekursním řízení účinnosti, nýbrž nabude právní moci, neboť pak působí „ex tunc“.“ Z toho důvodu je zřejmé, že povinný není oprávněn nakládat s výtěžky nemovitosti zasaženými vnucenou správou již v době podání návrhu na zápis vnucené správy, ne až v době skutečného předání nemovité věci vnucenému správci.

Současná zákonná úprava řeší okamžik, kdy je povinný zbaven možnosti nakládat s užitky a plody nemovité věci, v § 320d OSŘ. V usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud povinnému zakáže, aby přijímal užitky či plody plynoucí z nemovité věci. Zároveň je správa nemovité věci zapsána do katastru nemovitostí.⁴⁶ Poznámka v katastru nemovitostí je zapsána dle § 22 katastrálního zákona na základě rozhodnutí soudu či soudního exekutora. Stejně jako v historické právní úpravě není dle mého názoru rozhodující, kdy se soud či soudní exekutor skutečně ujme správy nemovité věci, inhibitorium má účinky od doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí povinnému.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. Rv I 3148/38 ze dne 9. 2. 1939 (Vážný 17219)⁴⁷

Právní věty:

Povinný jest i po zrušení vnucené správy vázán služebními smlouvami, které sjednal vnucený správce v mezích svého oprávnění vytčených exekučním řádem.

Vnucený správce nepotřebuje schválení exekučního soudu k ujednání služební smlouvy na určitou dobu.

Znemožnil-li povinný dodrženy služební smlouvy po ujednanou dobu tím, že se po zrušení vnucené správy vzdal provozu svého podniku, přísluší zaměstnanci proti povinnému nárok podle § 1162 b) obč. zák.

Vnucený správce neodpovídá za takové porušení služební smlouvy povinným.

⁴⁶ na základě § 23 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

⁴⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR sp.zn. Rv I 3148/38 ze dne 9. 2. 1939 (Vážný 17219). In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting.

Skutkový stav případu spočíval v tom, že vnučený správce uzavřel pracovní smlouvu se žalobcem na dobu určitou. Nejvyšší soud řešil situaci, zda je za předčasné ukončení této smlouvy ke dni ukončení vnučené správy odpovědný vnučený správce nebo povinný. Soud konstatoval, že vnučený správce je po dobu vnučené správy veřejnoprávní, soudem ustanovený zástupce povinného a pokládá se podle § 343 ex. ř. již svým jmenováním za zmocněného ke všem právním jednáním, které ke správě obvykle patří. Tak je tomu jak u smluv nájemních a pachtovních, tak i u smluv služebních (tj. dnešní terminologií smluv pracovních). Pokud žalovaný po zrušení vnučené správy zrušil předčasně pracovní smlouvu se žalobcem, zakládá to žalobní nárok proti povinnému.

Domnívám se, že v současné době by řešení obdobné situace bylo v zásadě stejné. Pokud soud či soudní exekutor uzavřou nové smlouvy, k čemuž je opravňuje ustanovení § 320g odst. 2 OSŘ, jsou podmínky těchto smluv po zániku správy nemovitosti závazné i pro povinného. Povinný je samozřejmě po zániku správy může ukončit, ale pouze za podmínek daných konkrétní smlouvou nebo zákonem.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R II 27/24 ze dne 29. 1. 1924 (Vážný 3451)⁴⁸

Právní věty:

Vnučený správce jest aktivně a pasivně oprávněn ku sporům, týkajícím se užitků spravované nemovitosti.

Smlouvou, sjednanou dlužníkem ohledně užitků nemovitosti před zavedením vnučené správy, vázán jest i vnučený správce. Sem patří např. smlouva dlužníka s cukrovarem o dodávce řepy z příští sklizně, spadající již do doby vnučené správy.

Žalující stranou byla cukrovarnická společnost, která uzavřela smlouvu o dodávku řepy a za tím účelem poskytla osivo a zálohu. Následně byla povolena exekuce zabavením pachtovních práv a vnučený správce nereagoval na vyzvání žalobkyně, zda dodá domluvenou řepu. Cukrovarnická společnost následně žalovala vnučeného správce o dodávku řepy, neboť zastávala názor, že smlouva, uzavřená s pachtýřem v době před nařízením exekuce, zavazuje i vnučeného správce. Soud první instance žalobu zamítl

⁴⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. R II 27/24 ze dne 29. 1. 1924 (Vážný 3451). In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting.

s odůvodněním, že „není vnucený správce povinen tuto smlouvu dodržeti, jak jest zjištěno a ostatně i nesporno, zavázal se pachtýř na jaře roku 1923 ještě před povolením exekuce zabavením práv pachtovních dodati žalobkyni řepu, která tehdy ještě ani zaseta a která při povolení exekuce též ještě uzralá nebyla. Dle §u 103 ex. ř. může, pokud vnucená správa není právoplatně zrušena, vedena býti exekuce na užitky nemovitostí bez újmy práv, již dříve k nim nabytých, toliko vnucenou správou. O nějakých právech žalobkyně, která byla tato nabyta na užitcích, kterých vnucený správce může teprve později docílit, nemůže býti řeči.“ Odvolací soud tento rozsudek zrušil a vrátil věc soudu první instance k novému rozhodnutí. Následné odvolání k Nejvyššímu soudu bylo zamítnuto s odůvodněním, že vnucený správce je vázán řádně uzavřenou smlouvou pachtýřů s žalující společností. Zde soud vyslovil názor, že ujednání dohodnutá před zavedením vnucené správy ohledně užitků s dlužníkem platí i během vnucené správy, neboť dle § 110 ex. ř. vnucený správce je též oprávněn požadovat od třetích osob plnění, patří-li k užitkům spravovaného předmětu. Tímto ustanovením je řečeno, že smlouvy sjednané s dlužníkem před zavedením vnucené správy, jsou platné a závazné i pro správce. Soud se rovněž zabýval otázkou, zda je možno žalovat přímo vnuceného správce a dospěl k názoru, že ač „to v exekučním řádě není sice nikde přímo vysloveno, že vnucený správce v této své vlastnosti může být také žalován, ale plyne to z jeho postavení a působnosti, k níž jest povolán“. Vzhledem k faktu, že vnucený správce vstupuje do práv a povinností dlužníka, právně jedná a pokud je to k výkonu správy nemovité věci nutné, má právo podávat žaloby (§ 109 ex. ř.) Nejvyšší soud tedy dochází k názoru, že vzhledem k této působnosti není pochybnost o tom, že vnucený správce může být ohledně záležitostí vnucené správy rovněž stranou žalovanou.

V tomto rozhodnutí soudu se soud vypořádával s několika problémy, které se mohou vyskytnout i v současné době. V první řadě je to otázka pasivní legitimace správce nemovitosti, kterou současná právní úprava neřeší (ostatně neřešil ji ani historický řád exekuční). Domnívám se, že dnes by soud došel pravděpodobně k podobnému názoru. Je nepochybné, že i v dnešní době soud či správce nemovitosti platně právně jedná a i současný zákon mu dává možnost podat návrh na zahájení správního či soudního řízení týkajícího se nemovité věci. Ze stejné argumentace, kterou použil ve výše jmenovaném rozhodnutí Nejvyšší soud ČSR, by vycházel soud i nyní. Pokud vlastník nemovitosti nemá žádná požívací a užívací práva k nemovitosti, neboť je dočasně vykonává soud či

správce, je zcela případné, že případná žaloba nebude směřovat na povinného, ale přímo na správce nemovité věci.

Druhá otázka souvisí se skutečností, že v zmíněném případě nevystupoval na straně povinného vlastník nemovité věci, ale „pouze“ pachtýř, tedy osoba, které svědčí jen užívací a požívací práva k nemovitosti. Přesvědčení, že i dnes by bylo možné nařídít správu nemovitosti i vůči pachtýři či jinému držiteli požívacích a užívacích práv vyjádřil P. Smolík v publikaci *Občanský soudní řád - komentář*⁴⁹. Jak jsem již uvedla v podkapitole 3.2, domnívám se, že současná právní úprava toto vylučuje, když je vyžadováno doložení faktu, že nemovitá věc je majetkem povinného (§ 320b OSŘ).

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R I 859/26 ze dne 6.10.1926 (Vážný 6336)

Právní věta:

Vymáhající věřitel nemůže se domáhati zastavení vnučené správy se zachováním knihovní poznámky. „Zastavení“ exekuce znamená totéž, co její „zrušení“. Vnučenou správu lze zastavit nejen podle zvláštního předpisu §u 129 ex. ř., nýbrž i podle všeobecného předpisu §u 39 čís. 6 ex. ř.

Vymáhající věřitel učinil návrh na zastavení vnučené správy a vydání výtěžků povinnému. Exekuční soud v důsledku tohoto návrhu exekuci zrušil a nařídil výmaz knihovní poznámky vnučené správy. Proti tomu se věřitel odvolal, neboť měl v úmyslu exekuci pouze pozastavit - tedy zachovat knihovní poznámku vnučené správy, aby měl v budoucnu opět možnost požadovat užitky z nemovité věci. Odvolací soud nařídil exekučnímu soudu opětovný zápis vnučené správy v původním znění. Proti tomu se odvolal dlužník a Nejvyšší soud obnovil usnesení soudu první instance. Nejvyšší soud konstatoval, že zastavení exekučního řízení je totožné s jeho zrušením a ve svých důsledcích znamená ukončení exekučního řízení s odstraněním všech dosud provedených exekučních úkonů. Pokud je vnučená správa zastavena (zrušena), musí být po právní moci zrušovacího usnesení dle § 130 odst. 2 ex. ř. vymazána, a to z iniciativy soudu, nikoliv oprávněného či povinného. Soud dodává, že od zastavení (zrušení) exekuce je nutno odlišit její odložení (stavení), které je možné povolit pouze za určitých, v zákoně přesně definovaných důvodů. Věřitel dle svého podání chtěl

⁴⁹ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*, op. cit., s. 1075

pravděpodobně docílit jakéhosi stavu podobného klidu řízení, který se v řádu exekucím nevyskytuje. Není tedy možné exekuci vnučenou správou jen pozastavit a ponechat v platnosti pouze knihovní poznámku. Pokud tedy věřitel souhlasil, aby mohl dlužník s výtěžkem vnučené správy volně nakládat (a dokonce navrhl, aby tento výtěžek byl povinnému přímo předán prostřednictvím jeho právního zástupce), vedlo to nutně ke zrušení vnučené správy dle § 130 ex. ř. Se zrušením vnučené správy se obligatorně pojí také následné zrušení knihovní poznámky o vnučené správě.

Stejně jako historická úprava v řádu exekucím, ani dnešní úprava v OSŘ ani EŘ neumožňuje, aby se na výkon rozhodnutí či exekucní řízení uplatnilo přerušení řízení ve smyslu § 110 OSŘ. Účelem přerušení řízení podle § 110 OSŘ (tzv. klid řízení) je poskytnout účastníkům řízení čas a možnost k tomu, aby si své vztahy tam, kde to přípouští povaha věci, vyřešili mimosoudně.⁵⁰ Smysl a účel výkonu rozhodnutí či exekucního řízení je však ve vymožení plnění pro oprávněného, nejde tedy již o řešení hmotněprávního sporu. Samozřejmě je v dispozici oprávněného řízení zastavit a o splnění dluhu ze strany povinného dále neusilovat, toto by však stejně jako v popsaném případě mělo účinky zastavení výkonu řízení či exekuce.

⁵⁰ Cpjn 203/2007 Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 4. 2010 k výkladu ustanovení § 111 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, o zastavení řízení po jeho přerušení.

7. ZÁVĚR

Není pochybnosti o tom, že správa nemovitosti zavedená novelou OSŘ od 1. 1. 2013 představuje vhodné rozšíření možností výkonu rozhodnutí či exekuce. Její podstatou je postižení užitků (plodů) z nemovitosti plynoucích. Do té doby měl oprávněný možnosti ohledně nemovitosti povinného poměrně omezené, do úvahy přicházel pouze její prodej, případně možnost přikázání jiné peněžité pohledávky, prakticky například v případě, kdy povinný svou nemovitost dále pronajímal.

Podstatnou výhodou správy nemovité věci (zejména pro povinného) je fakt, že zásah do jeho majetkové sféry je zřetelně menší, než by tomu bylo v případě dražebního prodeje nemovité věci.

Realizace výkonu rozhodnutí správou nemovité věci však naráží i na četná úskalí. Zákonodárce se sice snažil zjednodušit situaci oprávněného a např. v případě nájemního domu ve vlastnictví povinného není třeba pro každého jednotlivého poddlužníka (nájemce) podávat jednotlivě návrhy na nařízení výkonu rozhodnutí a následně i usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, na druhé straně uložil poněkud nepochopitelně oprávněnému povinnost uvést, že navrhovaným způsobem výkonu rozhodnutí lze dosáhnout uspokojení jeho pohledávky dlužníkem. Lze jen souhlasit s názorem P. Smolíka⁵¹, že „vždy půjde o do jisté míry zbožné přání oprávněného a až průběh výkonu rozhodnutí samotný ukáže, jaký bude výsledek.“ Na soudu ovšem leží rozhodnutí, zda na základě tohoto sdělení oprávněného výkon rozhodnutí správou nemovité věci nařídít.

Současné využití tohoto institutu je však prakticky zanedbatelné. Domnívám se, že hlavní důvody je nutno hledat jak v nízké informovanosti veřejnosti, a to i odborné (protože oprávněný musí tento způsob výkonu rozhodnutí soudu navrhnout, soudní exekutor musí tento způsob aktivně zvolit), tak v jisté časové a personální náročnosti celého procesu. Z tohoto důvodu dosud neexistuje ani současná judikatura k dané problematice.

⁵¹ SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář.*, op. cit., s. 1074

Lze shrnout, že tento institut přinesl vhodné obohacení do rejstříku možností provádění výkonu rozhodnutí a exekuce a je třeba více času k tomu, aby se tento institut více vžil i do právní praxe. Domnívám se, že je zejména na odborné veřejnosti, aby vhodným způsobem poukázala na výhody i nevýhody tohoto institutu a případně doporučila situace, kde by bylo jeho použití účelné.

LITERATURA

HORA, Václav. *Exekuce na nemovitosti: základy přednášek*. Praha: Spolek čsl.právnicků "Všehrd", 1924

HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013

Judikatura a právní argumentace: teoretické a praktické aspekty práce s judikaturou. Editor Zdeněk Kühn, Michal Bobek, Radim Polčák. Praha: Auditorium, 2006

KIRÁLY, S. *Správa nemovitosti jako nový způsob výkonu rozhodnutí dle připravované novely o.s.ř.* In: www.epravo.cz [online]. 2012 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sprava-nemovitosti-jako-novy-zpusob-vykonu-rozhodnuti-dle-pripravovane-novely-osr-85515.html>

KNAPPOVÁ, M., J. ŠVESTKA a J. DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005

MACUR, Josef. *Kurs občanského práva procesního: exekuční právo*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1998

NEMRAVOVÁ, O. a M. VAŇKOVÁ. *Nový způsob výkonu rozhodnutí – správa nemovitosti*. In: www.epravo.cz [online]. 2013 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-zpusob-vykonu-rozhodnuti-sprava-nemovitosti-89783.html>

POROSTLÝ, Petr. *Ochrana povinného v exekučním řízení*. Diplomová práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Brno, 2010

SVOBODA, K., P. SMOLÍK, J. LEVÝ a R. ŠÍNOVÁ. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013

TRÖSTER, Petr. *Právo sociálního zabezpečení*. 6. podstatně přeprac. a aktualiz. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, Academia iuris.

WINTEROVÁ, Alena. *Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2008

Použitá zákonná úprava

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 120/2001 Sb., Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon 79/1896 Z. ř. o řízení exekučním a zajišťovacím (řád exekuční)

Zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím

Zákon č. 82/1998 Sb. o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem

Vyhláška č. 330/2001 Sb., o odměnách a náhradách soudního exekutora

Seznam použitých zkratk

OSŘ - Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

EŘ - Zákon č. 120/2001 Sb., Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

obč. zák. - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ex. ř. - Zákon 79/1896 Z. ř. o řízení exekučním a zajišťovacím (řád exekuční)

Judikatura:

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1919/2001 ze dne 29. 8. 2002

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 984/2011 ze dne 31. 7. 2012

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R II 27/24 ze dne 29. 1. 1924 (Vážný 3451)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R I 859/26 ze dne 6.10.1926 (Vážný 6336)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R II 359/32 ze dne 25.11.1932 (Vážný 12140)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R I 748/35 ze dne 30.8.1935 (Vážný 14499)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R I 1269/36 ze dne 10.2.1937 (Vážný 15806)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. Rv I 3148/38 ze dne 9. 2. 1939 (Vážný 17219)

ABSTRAKT

Předmětem této diplomové práce je analýza institutu správy nemovité věci ve vykonávacím a exekučním řízení. Jedná se o nový způsob výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, který byl do právního řádu ČR zaveden novelou občanského soudního řádu s účinností od 1. 1. 2013.

Diplomová práce je rozčleněna do sedmi kapitol. První kapitola je věnována úvodu do problematiky, zařazení do systematiky práva a charakteristiku základních pojmů. Druhá kapitola je zaměřena na velmi stručný výklad některých nejdůležitějších pojmů k soudnímu výkonu rozhodnutí a exekučnímu řízení. Třetí kapitola se pak věnuje podrobnější charakteristice správy nemovité věci ve vykonávacím a exekučním řízení, přičemž je pozornost věnována nařízení výkonu rozhodnutí, jeho výkonu, době trvání i skončení. Čtvrtá kapitola si klade za cíl identifikovat a nastínit řešení některých problémů, které se mohou při aplikaci tohoto institutu vyskytnout. Jedná se zejména problém možného omezení soudu při modifikaci nájemních, pachtovních a jiných smluv, které se k nemovitosti váží. Dále je analyzováno možné užívání nemovité věci dlužníkem a potencionální úskalí při správě spoluvlastnického podílu na nemovité věci.

V diplomové práci bylo zhodnoceno i praktické využití institutu správy nemovitosti v rozhodování soudů a v exekučním řízení, přičemž byly posouzeny i možné důvody, proč se správa nemovité věci v aplikační praxi soudů ani soudních exekutorů dosud prakticky nevyskytuje. V šesté kapitole je pozornost věnována historickému institutu vnučené správy, která sloužila jako předobraz současné právní úpravy. V této kapitole jsou charakterizovány rozdíly mezi historickou a současnou právní úpravou a zmíněna je i dobová judikatura z období 1924 - 1939 se stručným zhodnocením možné využitelnosti těchto rozhodnutí v současné rozhodovací praxi soudů. Závěrečná kapitola je pak věnována zhodnocení institutu správy nemovité věci v kontextu současného právního vývoje.

Klíčová slova: správa nemovité věci, výkon rozhodnutí, exekuce

ABSTRACT

Title: Administration of an immovable thing in enforcement procedure conducted by a court enforcement officer and by a licensed enforcement agent

The purpose of this thesis is to analyze the administration of an immovable thing in enforcement procedure conducted by a court enforcement officer and by a licensed enforcement agent. The administration of an immovable thing is a new way of enforcement procedure, implemented to Czech legislation by amendment of the Civil Procedure Code that came into effect on 1st January. 2013.

This thesis is divided into seven chapters. The first one contains just the brief overview of the main problems. Second chapter describes the enforcement procedure conducted by a court enforcement officer and by a licensed enforcement agent in general. Third chapter explains detailed characteristics of an administration of an immovable thing in enforcement procedure conducted by a court enforcement officer and by a licensed enforcement agent, its process, duration and conclusion. Fourth chapter deals with identification of main problems of an administration of an immovable thing and deals with them. Especially deals with problems regarding possible limitations of court in modification of leasing and tenure contracts. The possible use of an immovable thing by a debtor and possible difficulties about administration of co-owned part of an immovable thing was analyzed as well. The practical use of the institute of administration of an immovable thing in enforcement procedure conducted by a court enforcement officer and by a licensed enforcement agent has been also analyzed.

The possible reasons for rare use of this institute were described. Sixth chapter deals with historical institute of enforced administration of an immovable thing, which was a model for contemporary legislation. In this chapter, the differences between historical and contemporary legislation have been described. The chapter includes also the historical practice of the court and brief evaluation of possible use of this practice in recent decision making. The last chapter evaluates the institute of an administration of an immovable thing in current Czech legal environment.

Key words: administration of an immovable thing, enforcement procedure conducted by a court enforcement officer, enforcement procedure conducted by a licensed enforcement agent