

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Jan Nakládal

**Vliv prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě
na práva na ni váznoucí**

Diplomová práce

Olomouc 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Vliv prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě na práva na ni vážnoucí vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 25. 11. 2014

.....

Jan Nakládal

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval paní JUDr. Renátě Šínové, Ph.D. za vedení mé diplomové práce, odborné rady a vstřícný přístup.

Obsah

Obsah	4
1. Úvod	6
2. Veřejné dražby - jejich druhy a srovnání.....	8
2.1 Vymezení základních pojmů	8
2.2 Srovnání dražby dobrovolné a nedobrovolné.....	11
2.2.1 Dražba dobrovolná	11
2.2.2 Dražba nedobrovolná.....	11
2.3 Otázka povahy dobrovolné veřejné dražby	12
2.4 Průběh prodeje nemovitosti v soudní dražbě podle OSŘ.....	15
2.5 Průběh prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě podle zákona o veřejných dražbách	17
2.5.1 Průběh dražby dobrovolné.....	17
2.5.2 Průběh dražby nedobrovolné.....	19
3. Přejchod a zánik práv váz noucích na nemovitosti.....	20
3.1 Právo předkupní.....	20
3.1.1 Právo předkupní v dobrovolné dražbě.....	20
3.1.2 Právo předkupní v nedobrovolné dražbě.....	23
3.1.3 Právo předkupní v soudní dražbě	26
3.2 Práva zajišťující pohledávky	26
3.2.1 Práva zajišťující pohledávky v dobrovolné dražbě	27
3.2.2 Práva zajišťující pohledávky v nedobrovolné dražbě.....	28
3.2.3 Práva zajišťující pohledávky v soudní dražbě.....	31
3.3 Věcná břemena	32
3.3.1 Věcná břemena v dobrovolné dražbě a v nedobrovolné dražbě.....	35
3.3.2 Věcná břemena v soudní dražbě.....	36
4. Přejchod nájemního práva a pachtu.....	37

4.1 Porovnání současné právní úpravy bytového vlastnictví a úpravy platné před 1. 1. 2014	37
4.2 Nájem a pacht	38
4.2.1 Přejedná nájmú a páchtu ve veřejné dobrovolné a nedobrovolné dražbě	39
4.2.2 Výpověď nájmú z důvodu změny vlastnictví	41
4.2.3 Přejedná nájmú a páchtu v soudní dražbě	43
4.3 Problematika bytových náhrad	44
5. Zmaření a neplatnost veřejné dražby	45
5.1 Zmaření dobrovolné veřejné dražby	45
5.2 Neplatnost dobrovolné veřejné dražby	46
5.3 Zmaření a neplatnost nedobrovolné veřejné dražby	48
6. Závěr	50
Seznam použitých zkratk	52
Seznam použitých zdrojů	53
Monografie	53
Odborné články	54
Právní předpisy	54
Judikatura	55
Ostatní	55
Shrnutí	57
Summary	57
Klíčová slova	58
Keywords	58

1. Úvod

Hlavním důvodem výběru uvedeného tématu diplomové práce bylo, že problematika veřejné dražby, zvláště pak nedobrovolné, na kterou se také zaměřuji, je v dnešní socioekonomické situaci naší společnosti velmi aktuální, jednak z důvodu stále vzrůstajícího počtu dlužníků neschopných dostát svým závazkům a jednak díky rychle rostoucímu počtu výkonů rozhodnutí a exekucí a s tím spojených dražeb v posledních letech.

Dalším důvodem výběru předmětného tématu je i ta okolnost, že zatím nebylo komplexně zpracováno, přestože je to pro praxi velmi žádoucí, přičemž právě zhodnocení konkrétních dopadů do praxe činí tuto problematiku přitažlivou. Osobně jsem měl možnost se dražby prováděné exekutorem účastnit a jako vydražitel jsem prošel celým dražebním procesem. Neposledním důvodem volby tohoto tématu je možnost, resp. dokonce potřeba interdisciplinárního propojení hmotného a procesního práva, což rovněž činí téma zajímavým a jeho zpracování tvořivým.

Ve své diplomové práci jsem si stanovil základní vědeckovýzkumnou otázku, zda je současná právní úprava vlivu prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě na práva na ni váznoucí v praxi vyhovující. Cílem práce je tedy detailnější analýza současné právní úpravy účinků zániku vlastnického práva k nemovitosti v průběhu veřejné dražby na další práva na nemovitosti váznoucí. Předmětem pozornosti jsou věcná břemena, práva zajišťující pohledávky, práva předkupní a také práva nájemní a pacht. U nájemního práva analyzuji všechny souvislosti včetně například přechodu nájemního práva na nového vlastníka, jeho postavení, možnost nájemní vztah vypovědět.

Metodika práce vychází z vyhledání a zpracování pramenů - právních principů a norem, právních doktrín, článků uveřejněných v odborných právnických časopisech a judikatury. Hlavními zdroji byly komentář k zákonu o veřejných dražbách a komentář k občanskému soudnímu řádu, kde je dražba, kterou se zabývám, právně upravena. Metodicky je kromě výkladu právních norem uplatněna analýza a srovnávací metoda právní, především historická a metoda syntézy.

Obsah práce je členěn do čtyř základních kapitol, které se člení do podkapitol. V první kapitole je vysvětlen ústřední pojem veřejná dražba a další pojmy s tímto institutem související. Dále je věnována pozornost otázce povahy veřejné dražby. Samostatné podkapitoly jsou věnovány dobrovolné a nedobrovolné dražbě, jejich srovnání a jejich průběhu. Následující kapitola podává analýzu problematiky přechodu a zániku práv

váznuocích na nemovitosti, konkrétně se zabývá právy předkupními, právy zajišťujícími pohledávky a věcnými břemeny v dobrovolných, nedobrovolných i v soudních dražbách. Kapitola 4 se věnuje přechodu nájemního práva a pachtu. Ve zvláštní podkapitole je srovnána současná právní úprava bytového vlastnictví s úpravou platnou před 1. 1. 2014. Další podkapitoly řeší samotný přechod nájmu a pachtu a možnosti jejich výpovědi a problematiku bytových náhrad. Poslední kapitola rozebírá instituty zmaření dražby a neplatnost dražby jak v dobrovolné tak i v nedobrovolné veřejné dražbě.

2. Veřejné dražby - jejich druhy a srovnání

2.1 Vymezení základních pojmů

„Dražba jako protější pól smlouvání byla známá od starověku. Při smlouvání se kupující snažil vyjednat si na prodávajícím nejnižší cenu, a to kdykoliv a kdekoliv. Při dražbě to byl prodávající, který se snažil dosáhnout co nejvyšší cenu za věc nabízenou současně přítomným kupujícím na místě předem určeném v čase předem oznámeném.“¹ Dražba již historicky sloužila ke zpeněžování práv a různých věcí. Dražbou je nabízena určitá věc či právo neurčitému okruhu osob na předem určeném místě. Nezbytnou podmínkou takové nabídky je příslib převodu nebo přechodu vlastnického práva k nabízené věci tomu z účastníků, který za ni nabídne nejvíce a zároveň se zaváže splnit všechny podmínky stanovené pro tuto dražbu.²

V České republice vznikaly od přechodu k demokracii na počátku devadesátých let 20. století často právní problémy spočívající v tom, že věřitelé se nemohli domoci svých práv. Postupem času bylo zřejmé, že bude nutné přijmout právní úpravu, která práva věřitelů posílí. Touto úpravou byl zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, který nabyl účinnosti 1. 5. 2000. Hlavním důvodem přijetí nového zákona bylo, že dosavadní právní úprava neumožňovala efektivní zpeněžování nemovitostí, které byly ve prospěch věřitelů zastaveny. Zákon o veřejných dražbách (dále jen ZVD) obsahuje legální definice základních pojmů spojených s dražbou a dražebním procesem v ustanovení § 2. Ostatní právní předpisy upravující dražbu, legální definici dražby a pojmů s ní spojených neobsahují.

Pojem **dražba** vymezuje ZVD v ustanovení § 2 písm. a) následovně: „dražbou je veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor obrací na předem neurčený okruh osob přítomných na předem určeném místě, nebo v prostředí veřejné datové sítě na určené adrese, s výzvou k podávání nabídek, a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání“.

¹ MÜLLER, Zdeněk. Dražba jako právní institut. *Právní rozhledy*, 2004, roč. 12, č. 8, s. 275.

² VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 231.

Tento zákon upravuje jak dražby na návrh vlastníka věci - dražby dobrovolné, tak dražby na návrh věřitele - dražby nedobrovolné.³

Definice vymezená ZVD je často předmětem kritiky odborné veřejnosti pro svou nepřesnost. Například spojení „veřejné dražby“ implikuje, že by snad mělo jít o veřejné jednání v tom smyslu, že se jednání koná veřejně a může se ho účastnit veřejnost. Doktrína je ovšem jiného názoru. Veřejná dražba je veřejnou, protože původně byla prováděna veřejnými úřady, orgány veřejné moci.⁴ První právní úprava veřejné dražby byla zakotvena již v dekretu dvorské kanceláře č. 565/1786 Sb. zák. soud. - licitačním řádu, dále v zákoně č. 79/1896 říšského zákoníku o řízení exekucním a zajišťovacím (exekuční řád) a poté v zákoně č. 174/1950 Sb. Posledně jmenovaný zákon byl jedinou právní úpravou veřejné dražby během období socialismu a dovoloval dražit pouze obcím.⁵ Novelou z roku 1991, která byla přijata v souvislosti obchodním zákoníkem a ve spojení s živnostenským zákonem č. 455/1991 Sb. se stala z provádění dražeb živnost. Ani poté však z § 1 zákona č. 174/1950 Sb. nebylo vypuštěno přídavné jméno „veřejná“. Tímto došlo ke zmatení pojmů a je tak možné vysvětlit chápání veřejné dražby, jako dražby, které se účastní veřejnost.⁶

Podle mého názoru je tedy přídavné jméno „veřejná“ ve spojení „veřejná dražba“ dnes ztratilo svůj původní význam, poněvadž ZVD svěřuje provádění dražeb soukromoprávním subjektům, nikoliv subjektům veřejnoprávním.

Pod pojem veřejná dražby jsou v širším slova smyslu zařazovány nejen dražby podle ZVD, ale také dražby prováděné soudem v rámci výkonu rozhodnutí podle § 321 a násl. OSŘ - **soudní dražby** a dále dražby podle § 66a násl. EŘ. Pojem veřejná dražba se vyskytuje i v dalších právních předpisech, např. v zákoně č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), který odkazuje v § 287 na ZVD při zpeněžování majetkové podstaty veřejnou dražbou. Dále například zákon č. 280/2009 Sb. (daňový řád) upravuje dražbu v rámci daňové exekuce v § 194 a násl.

S veřejnými dražbami je spojena řada dalších pojmů, které se dále v právním řádu příliš nevyskytují, proto se mi jeví užitečné je na začátku své práce vymežit. Tyto pojmy definované ZVD jsou poměrně jasné. **Navrhovatelem** je osoba, která za podmínek stanovených tímto zákonem navrhuje provedení dražby. **Dražebníkem** je osoba, která organizuje dražbu a má k tomu příslušné oprávnění (§ 6 odst. 1); jde-li o majetek územních

³ KOCINA, Jan. Zástavní právo v České republice po poslední novelizaci. *Bulletin advokacie*, 2002, č. 5, s. 20.

⁴ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 2.

⁵ SLEZÁKOVÁ, Tereza; BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vydání. Brno: CP Books, 2005, s. 8.

⁶ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 2-3.

samosprávných celků nebo majetek státu, může být dražebníkem i územní samosprávný celek nebo příslušný orgán státní správy. **Licitátorem** je fyzická osoba oprávněná činit jménem na účet dražebníka úkony při dražbě. **Příklepem** je úkon licitátora spočívající v klepnutí kladívkem nebo úkon licitátora v elektronické dražbě spočívající v ukončení dražby zastavením příjmu dalších nabídek doručovaných datovou zprávou a následném zveřejnění informace o ukončení dražby (udělení příklepu) na adrese, kde je dražba prováděna, a rozeslání datové zprávy o ukončení dražby všem účastníkům dražby, jimiž dochází za stanovených podmínek k přechodu vlastnického či jiného práva k předmětu dražby. **Vydražitelem** účastník dražby, jemuž byl udělen příklep.⁷

Pro úplnost ještě na tomto místě uvádím, že druhou oblastí, kterou ZVD upravuje kromě veřejných dražeb, je vznik, trvání a zánik některých právních vztahů s tím souvisejících. Těmito vztahy jsou myšleny jak vztahy hmotněprávní, tak procesněprávní. Co se týče hmotněprávních poměrů, jedná se především o vlastnické právo, věcná břemena nebo zástavní právo. § 65 ZDV uvádí, že právní vztahy upravené v ZVD se řídí občanským zákoníkem, pokud není stanoveno jinak. Zákon o veřejných dražbách je ve vztahu speciality k občanskému zákoníku a tedy režim věcných práv podle občanského zákoníku lze uplatnit pouze v rámci, který nastavil ZVD. Procesněprávní vztahy vznikající při veřejných dražbách se řídí pouze ZVD, protože ustanovení o subsidiaritě OSŘ se v ZVD nenachází.

⁷ § 2 ZVD

2.2 Srovnání dražby dobrovolné a nedobrovolné

Přestože koncepce přechodu vlastnického práva je stejná pro dražbu dobrovolnou i nedobrovolnou, tak se tyto dva druhy dražby od sebe podstatně liší.

2.2.1 Dražba dobrovolná

„Dražba dobrovolná je jakýmsi zvláštním konsenzuálním způsobem zpeněžení předmětu dražby, se zvláštní úpravou procesu nabídky a akceptu prostřednictvím dražebníka jednajícího licitátorem, jejíž povaha se účinky blíží kupní smlouvě.“⁸ Mezi dobrovolnou dražbou a smluvním jednáním však lze pozorovat několik rozdílů. V dražbě není možné odvolat návrh navrhovatele dražby po zahájení dražby. Navrhovatel může pouze před zahájením dražby písemně požádat dražebníka od upuštění od dražby dle § 22 odst. 1 písm. a) ZVD. Dále navrhovatel nemůže dosaženou výši ceny v dražbě ovlivnit, nemůže sjednávat vedlejší ujednání či podmínky. Účastník dražby se tedy musí podvolit předem daným podmínkám vyhlášeným v dražební vyhlášce bez možnosti je nějakým způsobem ovlivnit. Vydražitel je vázán nejvyšší nabídkou, kterou učinil, nemá vztah k navrhovateli dražby, jeho práva a povinnosti určuje zákon. Koncepci přechodu práva jako originárního způsobu nabytí vlastnictví (nabytí vlastnictví nezatíženého povinnostmi z předchozích právních vztahů) neodpovídá § 34 ZVD. Ten stanoví, že po přechodu vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele, nezanikají zástavní práva a působí vůči vydražiteli, stejně tak práva vyplývající ze smluv o omezení převodu nemovitosti. Zde můžeme vidět podobnost se smluvním převodem práva.⁹

2.2.2 Dražba nedobrovolná

Dražba nedobrovolná je podobná dražbám podle OSŘ či EŘ, jedná se o nucenou realizaci vymáhání pohledávek dražebníkem (soukromou osobou), zajištěných zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti. V nedobrovolné dražbě vlastník předmětu dražby nehraje žádnou důležitou roli. Dražba proběhne i proti jeho vůli na základě smluvního vztahu mezi navrhovatelem - dražebním věřitelem a dražebníkem. Navrhovatel musí doložit vykonatelné soudní rozhodnutí nebo vykonatelný rozhodčí nález nebo vykonatelný notářský

⁸ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 242.

⁹ SLEZÁKOVÁ, Tereza; BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vydání. Brno: CP Books, 2005, s. 10.

zápis. Také u dražeb nedobrovolných je koncepce přechodu práva narušena, konkrétně ustanovením § 58 ZVD.¹⁰ Tomuto ustanovení se budu detailněji věnovat dále.

Naše právní úprava nedobrovolných dražeb je evropskou raritou. Nedobrovolnou dražbu zásadně provádí soud či orgán soudního typu, vždy orgán vykonávající veřejnou moc, nikoliv soukromá osoba. Co se týče nemovitostí, tak pravidla jsou ještě přísnější. V ostatních zemích je veřejná dražba kontrolována soudem a důležitá rozhodnutí podléhají schválení soudem. Z tohoto srovnání vyplývá, že české řešení nedobrovolné dražby prováděné soukromou osobou proti vůli jiné soukromé osoby (zástavce) je značně neobvyklé a v zahraničí neznámé. Výkon rozhodnutí (exekuce) je svěřen do rukou soukromé osoby bez soudního dohledu nad jeho průběhem. Tento aspekt je velmi problematický, neboť takové řešení by se mohlo dostat do kolize s ústavním pořádkem, konkrétně s článkem 36 Listiny základních práv a svobod, protože by mohlo dojít k narušení práva na spravedlivý proces. Ochrana pomocí žaloby na neplatnost dražby podle § 48 ZVD není dostatečná a obsahuje řadu mezer. Může tak dojít k nezákonnému a nevratnému odnětí vlastnického práva zástavce. Nedobrovolná dražba je dražbou nucenou a do této skupiny patří i dražby prováděné soudem podle OSŘ, EŘ.¹¹

2.3 Otázka povahy dobrovolné veřejné dražby

Otázka povahy veřejné dražby spočívá v tom, jakým způsobem dochází k nabytí vlastnictví k předmětu dražby. Jedná se tedy o to, zda na vydražitele vlastnické právo přechází nebo je na něj převáděno. Jedná se tedy o to, zda je či není veřejná dobrovolná dražba specifickým procesem uzavření smlouvy.

V souvislosti s veřejnými dražbami konanými podle zákona č. 427/1990 Sb, o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, který byl také nazýván jako zákon o malé privatizaci, vznikl spor o povahu těchto dražeb. Bylo nejasné, zda udělení příklepu licitátora je zvláštním nabývacím titulem, nebo zda jde o nabytí vlastnictví smlouvou. Z počátku se praxe přikláněla k první variantě, tedy, že veřejná dražba je jinou právní skutečností a její případné vady nelze tudíž posuzovat podle ustanovení občanského zákoníku upravující právní úkony - například možnost dovolat se relativní neplatnosti dražby pro omyl vydražitele. Nakonec však praxe svůj názor změnila.¹² Pro veřejnou dražbu jako

¹⁰ SLEZÁKOVÁ, Tereza; BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vydání. Brno: CP Books, 2005, s. 11.

¹¹ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 247-248.

¹² JIRKA, Vladislav. Ke sporům kolem povahy veřejné dražby a jejich řešení v aktuální judikatuře. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 4, s. 142.

proces uzavírání smlouvy se vyslovila nauka i soudy, viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1034/97: „Veřejná dražba je zvláště upraveným procesem uzavírání smlouvy a současně i specifickým procesem uzavření smlouvy. Při dražbě organizované podle zákona č. 427/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, činí licitátor nabídku věci k prodeji za vyvolávací cenu (ofertu), přičemž účinná akceptace nabídky účastníkem dražby je podmíněna tím, že některým z účastníků dražby není učiněna vyšší nabídka ceny (nová oferta). Za ofertu, jež vedla k uzavření smlouvy, se tu považuje poslední nabídka vyšší ceny a příklep licitátora za potvrzení akceptace této nabídky, tedy za úkon, kterým se uzavření smlouvy ve smyslu § 9 odst. 1 tohoto zákona završuje.“¹³

Poté co došlo k přijetí zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, jehož působnost je značně širší než zákona č. 427/1990 Sb., se situace ve výkladu povahy veřejné dražby značně změnila. ZVD pojímá veřejnou dražbu jako institut odlišný od smlouvy. Ve veřejné dražbě dochází k přechodu, nikoli převodu vlastnického práva, což vyplývá přímo z dikce § 2 písm. a) ZVD. O přechod vlastnického práva se jedná jak u dražby dobrovolné, tak u dražby nedobrovolné. K přechodu vlastnického práva dochází okamžikem udělením příklepu licitátorem, ať už se jedná o nemovitosti evidované či neevidované v katastru nemovitostí. Dražebník následně zašle katastrálnímu úřadu potvrzení o nabytí vlastnictví.¹⁴ Zápis do katastru nemovitostí má tedy deklaratorní účinky, nikoliv konstitutivní a vydražitel proto není zápisem do katastru nijak omezen, může jí např. zcizit či zatížit.

V dražbě dochází k přechodu vlastnického práva, tedy k originárnímu nabytí práva nezávislému na vůli původního vlastníka (způsob nabytí práva, kdy se právo neodvozuje od původního vlastníka) udělením příklepu, nezávisle na vůli vlastníka. Protože nejde o převod, není možné užít ustanovení občanského zákoníku, které se týkají závazků na vztahy mezi navrhovatelem dražby, dražebníkem a vydražitelem.¹⁵

I když ZVD jasně stanovuje, že v dražbě dochází k přechodu, nikoliv převodu práv, spory o povahu dobrovolné veřejné dražby stále přetrvávají. Jedním ze zastánců převodu, nikoliv přechodu práv, je např. doc. JUDr. Bohumil Havel, Ph.D., který ve svém článku nazvaném „Nad jedním zákonem aneb peripetie kolem dražby“ zastává názor, že i v situaci, kdy zákon explicitně používá výrazu přechod, tak jde o převod. Argumentuje tím, že v

¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1034/97 ze dne 29. 7. 1999 (získáno 30. září 2014 z <https://www.beckonline.cz/>)

¹⁴ JIRKA, Vladislav. Ke sporům kolem povahy veřejné dražby a jejich řešení v aktuální judikatuře. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 4, s. 143.

¹⁵ SLEZÁKOVÁ, Tereza; BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vydání. Brno: CP Books, 2005, s. 9.

případě převodu jde o dobrovolný projev vůle vlastníka převést na jinou osobu vlastnické nebo jiné právo, kdežto u přechodu k tomuto dochází nezávisle na vůli stran. Právní titul k převodu předmětu dražby je tedy smlouva, které bylo dosaženo v průběhu dobrovolné dražby. Nucenou dražbu je nutno považovat za jinou právní skutečnost, dobrovolnou dražbu pak za institut soukromého práva smluvního. Tento výklad je dle docenta Havla v souladu s historickým a teoretickým vývojem institutu dražby. Dobrovolná dražba byla institutem smluvního práva jak za starého Říma, tak za platnosti ABGB, tak podle zákona č. 427/1990 Sb. V důsledku pojetí dobrovolné dražby jakožto převodu práv, je tedy pak možné také užití občanského zákoníku včetně části týkající se právních úkonů.¹⁶

Je však možno říci, že tyto spory jsou pouze akademické, protože sám ZVD obsahuje ustanovení o neplatnosti dražby, a to jak dražby nedobrovolné, tak dobrovolné.¹⁷ Důvodů pro jednotnou koncepci nabývání vlastnického práva je hned několik. První je čistě praktického rázu a je jím přehlednost a srozumitelnost právní úpravy, která by byla zřejmě narušena dvojím režimem nabývání vlastnictví. Dalším důvodem je zvýšení právní jistoty vydražitele (nabyvatele). Právní úprava stanoví, že po uplynutí lhůty 3 měsíců právo podat žalobu na neplatnost dražby zaniká a poté již není možno vlastnictví nabyté vydražitelem napadnout. Tím, že je v ZVD nabytí vlastnického práva postaveno na koncepci přechodu práv, je vyloučeno stanovit jakékoli podmínky, vedlejší ujednání, nárokovat přiměřenou slevu, nárok z odpovědnosti za právní vady za vydražené věci.¹⁸

S možností resp. nemožností aplikace občanského zákoníku také souvisí problematika neplatnosti dražby. Neplatnosti veřejné dražby (ať již dobrovolné či nedobrovolné) se lze domáhat pouze postupem podle ZVD (§ 24 a § 48) a ve lhůtách zde uvedených. Veřejná dražba je tedy platná vždy, pokud soud nevysloví její neplatnost, což může učinit pouze v řízení o žalobě na určení neplatnosti veřejné dražby. Judikatura Nejvyššího soudu zastává stanovisko, že není možné posuzovat neplatnost dražby (na rozdíl od neplatnosti smluv nebo jiných právních úkonů) v jiném řízení než v řízení o určení neplatnosti dražby, a to ani jako prejudiciální otázku.¹⁹

Domnívám se, že je nutné respektovat dikci zákona a považovat nabytí vlastnictví ve veřejné dražbě za přechod.

¹⁶ HAVEL, Bohumil. Nad jedním zákonem aneb peripetie dražby. *Právní rozhledy*, 2001, roč. 9, č. 5, s. 432-433.

¹⁷ JIRKA, Vladislav. Ke sporům kolem povahy veřejné dražby a jejich řešení v aktuální judikatuře. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 4, s. 144.

¹⁸ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 9-10.

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 294/2003 ze dne 26. 1. 2006 (získáno 30. září z <https://www.beckonline.cz/>)

2.4 Průběh prodeje nemovitosti v soudní dražbě podle OSŘ

Výkon rozhodnutí prodejem nemovitých věcí se realizuje dražbou. Tento výkon je komplexně upraven v části šesté, hlavě páté OSŘ, konkrétně v ustanoveních § 335-338.

Podmínkou nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí je označení nemovité věci, jejíž prodej oprávněný navrhuje. Oprávněný musí doložit listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, případně též veřejnými listinami notáře, že nemovitá věc je vlastnictvím povinného. Po podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí, vyrozumí soud příslušný katastrální úřad. Pokud je podán další návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem téže nemovitosti jiným oprávněným dříve, než soud pravomocně rozhodl o nařízení výkonu rozhodnutí, považuje se tento návrh za přistoupení k řízení.

Pro nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí je rozhodující stav v době zahájení řízení. Po nařízení výkonu rozhodnutí je povinný omezen s věcí disponovat - nesmí ji zcizit ani zatížit, a jsou mu uloženy povinnosti podle § 335b OSŘ. Například soud uloží povinnému povinnost soudu oznámit, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitostí, s poučením, že při neoznámení povinný, případně i jeho manžel odpovídá za škodu tím způsobenou. Výše zmíněná práva, která jsou zapsána v katastru nemovitostí, soud zjistí z katastru nemovitostí.

Po nabytí právní moci doručí soud usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, věcné právo, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo. Dále po nabytí právní moci ustanoví soud znalce za účelem ocenění nemovitosti. Soud může provést ohledání nemovitosti, je-li to potřebné. Výkon rozhodnutí se provede dražbou, soud vydá dražební vyhlášku, kde uvede datum, čas a místo konání dražebního jednání a další skutečnosti týkající se dražebního jednání a předmětu dražby jako například výši nejnižšího podání, výši jistoty nebo věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovité věci v dražbě nezaniknou. Poté dražební vyhláškou vyzve každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu, aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, s upozorněním, že jinak k jeho právu nebude při provedení výkonu rozhodnutí přihlíženo. Dále také vyzve každého, kdo má k nemovité věci nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v dražební vyhlášce, nejde-li o nájemce bytu, výměnkáře, je-li součástí výměnku

právo bydlení nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo soudu oznámil a doložil ho listinami, jinak takové právo zanikne příklepem nebo v případě zemědělského pachtu koncem pachtovního roku.

V § 336b OSŘ je stanoveno, že v dražební vyhlášce soud upozorní oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele povinného, že se mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byl nařízen výkon rozhodnutí, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání. Dále soud upozorní osoby, které mají k nemovité věci předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, že ho mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě zanikají, nejde-li o předkupní právo stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby, předkupní právo vlastníka stavby k pozemku a vlastníka pozemku ke stavbě nebo zákonné předkupní právo, která udělením příklepu nezanikají. Ten, kdo hodlá uplatnit své předkupní právo, musí je soudu prokázat nejpozději před zahájením dražebního jednání.

Samotné dražební jednání může řídit jen soudce. Po zahájení dražebního jednání nejprve soudce rozhodne, zda je prokázáno předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě a oznámí, která další věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní smlouvy či předkupní práva neuvedená v dražební vyhlášce na nemovité věci vážnou. Příklep lze udělit tomu, kdo učinil nejvyšší podání. Pokud více dražitelů učinilo stejné nejvyšší podání, udělí soud příklep tomu, komu svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě. Není-li příklep takto udělen, udělí jej dražiteli, který byl určen losem. V § 336ja OSŘ je upraven tzv. předražek. „Základem předražku je uveřejnění informace o provedení dražby s uvedením dosaženého nejvyššího podání společně s výzvou, že namísto vydražitele uvedeného v usnesení o příklepu se může stát konečným vydražitelem třetí osoba. Taková třetí osoba pak musí splnit zákonem předepsané podmínky: 1) nesmí to být nikdo, kdo je vyloučen z účasti na dražbě, 2) učiní tak ve lhůtě 15 dnů od uveřejnění usnesení o příklepu, a konečně 3) navrhne namísto dosaženého nejvyššího podání k zaplacení částku alespoň o čtvrtinu vyšší (vedle lhůty sub 2).“²⁰ Pokud žádný dražebník neučiní ani nejvyšší podání, soud dražební jednání skončí. Další dražební jednání je možné nařídit nejdříve po uplynutí 3 měsíců od bezúspěšné dražby.

Tento postup se dle § 52 EŘ také přiměřeně použije pro prodej nemovitých věcí exekutorem podle exekučního řádu.

²⁰ SVOBODA, Karel a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1177-1178.

2.5 Průběh prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě podle zákona o veřejných dražbách

2.5.1 Průběh dražby dobrovolné

Průběh dobrovolné dražby upravuje ZVD v § 23. Zákon v odstavci 1 stanovuje: „Přístup do prostor, v nichž bude probíhat dražba, musí být účastníkům dražby, zaměstnancům příslušného živnostenského úřadu a zaměstnancům ministerstva pověřeným kontrolou provádění dražby umožněn alespoň 30 minut před zahájením dražby.“ Dále je ve čtvrtém odstavci stanoveno, že veřejnosti musí být umožněn přístup do prostor, v nichž bude probíhat dražba, alespoň 10 minut před zahájením dražby. Osoby podle prvního odstavce mají přednost před veřejností k přístupu do dražební místnosti, aby nedocházelo k situacím, kdy by veřejnost zaplnila prostory pro konání dražby a účastník dražby by se na místo konání dražby vůbec nedostal. To by mohlo vést i k takové situaci, že by jeden dražebník úmyslně naplnil dražební prostory sjednanými lidmi z řad veřejnosti a zamezil tak účasti dalších dražebníků na dražbě. Účastníci dražby mají povinnost doložit svou totožnost na vyzvání dražebníka nebo osoby jím pověřené. Dále mají povinnost dát se zapsat do seznamu účastníků dražby a bylo-li požadováno složení dražební jistoty, potom doložit tuto skutečnost. Účastníci dražby musí doložit své čestné prohlášení, že nejsou osobami vyloučenými z dražby. Čestné prohlášení by mělo obsahovat jasné a nezaměnitelné označení osoby činící prohlášení, nezaměnitelné označení dražby, které se toto prohlášení týká a to aspoň označením dražebníka, předmětu dražby, termínu konání dražby včetně času, a výslovné prohlášení, že tato osoba čestně prohlašuje, že není osobou vyloučenou z dražby podle některého z ustanovení ZVD. Fakt, že se zúčastní dražby osoba z ní vyloučená, nepůsobí neplatnost této dražby, pokud se nestane tato osoba vydražitelem. Pokud by tato osoba předmět vydražila, je to důvod k podání žaloby na neplatnost podle § 24 odst. 3 ZVD. Zaměstnanci příslušného živnostenského úřadu a zaměstnanci ministerstva pověřeni kontrolou provádění dražby se prokazují svým pověřením..

Dle § 12 odst. 6 ZVD může být přítomna dražbě každá osoba, která zaplatila vstupné. Vstupné může činit maximálně 100 Kč na osobu a den. Toto vybrané vstupné je součástí výtěžku dražby. Není ale možné, aby dražebník požadoval zaplacení vstupného po účastnících dražby.²¹ Tento požadavek by byl v rozporu s § 23 odst. 3: „S výjimkou podmínek v tomto zákoně nebo zvláštním právním předpise uvedených nelze po účastnících dražby ani po

²¹ SLEZÁKOVÁ, Tereza; BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vydání. Brno: CP Books, 2005, s.141-143.

zaměstnancích příslušného živnostenského úřadu a zaměstnancích ministerstva pověřených kontrolou provádění dražby požadovat splnění dalších podmínek.“ Tento závěr potvrzuje i rozsudek Okresního soudu v Ostravě: „Pokud jde o další tvrzený důvod neplatnosti veřejné dražby – povinnost platit vstupné i pro účastníka dražby, tedy i pro dražebníka, má soud za to, že nelze omezit vstup na dražbu osobám, které chtějí dražit, podmínkou, že bude zapláceno vstupné.“²² Ustanovení § 23 odst. 3 ZVD má také mimo jiné zabránit praktikám dražebníků spočívajících ve splnění povinnosti zakoupit informační a propagační materiály (dražební katalogy) při vstupu do dražební místnosti, ke kterým docházelo v minulosti.²³

Dražba se zahajuje vyvoláním, tj. licitátorem přednesené prohlášení o předmětu dražby, uvedení nejnižšího podání a výše stanoveného minimálního příhozu, jakož i výzva účastníkům dražby k podávání nabídek. Dále obsahem prohlášení o předmětu dražby je uvedení odhadnuté nebo zjištěné ceny a popis dalších skutečností jako například práva a závazky na předmětu dražby vázoucí a s ním spojené, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby. V případě nemovitosti by tedy mělo být uvedeno např. věcné břemeno vázoucí na nemovitosti nebo nájemní smlouvy, jejichž předmětem je dražená nemovitost.

Podle nálezu Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 116/97: „licitátor dražby je toliko organizátorem dražby bez vlastní meritorní rozhodovací pravomoci, k čemuž však dlužno dodat, že jde o organizátora, vystupujícího při dražbě v intencích toho, v jehož prospěch se dražba koná a zejména, že jeho případné vykročení z daných instrukcí může mít sice různé právní následky, nemůže však nikdy vést k založení vlastnictví vydražitele k věcem, které jako dražené nebyly představeny (k dražbě nabídnuty).“²⁴ Pokud by tedy licitátor opomenul nabídnout příslušenství věci, nelze k němu ani nabýt vlastnictví.

Dle § 23 ZVD se draží, pokud účastníci dražby činí vyšší podání. Není-li po dvojí výzvě a prohlášení licitátora učiněno vyšší podání, oznámí licitátor ještě jednou poslední podání a po třetí výzvě udělí příklep účastníkovi dražby, který učinil nejvyšší podání. Učiněným podáním je účastník dražby vázán. Pokud má některý z účastníků dražby předkupní právo k předmětu dražby a doloží ho dražebníkově listinami nebo jejich úředně ověřenými opisy do zahájení dražby, není stanoveným příhozem vázán; učiní-li podání ve stejné výši jako nejvyšší podání, udělí licitátor příklep jemu. Za situace, kdy nebylo učiněno

²² Rozsudek Okresního soudu v Ostravě sp. zn. 20 C 348/2001 ze dne 11. 10. 2002 (získáno 30. září 2014 z <https://www.beckonline.cz/>)

²³ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 135.

²⁴ Nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 116/97 ze dne 9. 10. 1997 (získáno 2. října 2014 z databáze NALUS)

ani nejnižší podání, sníží licitátor nejnižší podání o částku sjednanou ve smlouvě o provedení dražby. Jestliže ani po snížení nejnižšího podání nedojde k jeho podání, licitátor dražbu ukončí.

2.5.2 Průběh dražby nedobrovolné

Průběh nedobrovolné dražby je upraven v § 47 ZVD a z velké části kopíruje ustanovení § 23 upravující průběh dražby dobrovolné. Proto se na tomto místě zmíním pouze o rozdílné úpravě, abych se vyhnul duplicitě.

Prvním rozdílem je povinnost stanovená v § 47 odst. 8, kde zákon zakládá povinnost osvědčit průběh nedobrovolné dražby notářským zápisem, pokud nejnižší podání přesahuje 1.000 000 Kč. Notářovu účast zajišťuje dražebník. Notář sepíše notářský zápis, který musí obsahovat kromě obecných náležitostí také popis průběhu dražby. Další odlišností v průběhu nedobrovolné dražby je, že příklep lze udělit nejdříve po 3 minutách od zahájení dražby. Tato lhůta zde byla zavedena kvůli obavě z tzv. bleskové dražby, které se děly během tzv. malé privatizace, kdy účastník dražby byl dohodnut s licitátorem, který pak bleskově, než ostatní účastníci dražby zareagují, vysloví závěrečnou výzvu a příklepne předmět účastníkovi, s nímž byl dohodnut.²⁵ V nedobrovolné dražbě také na rozdíl od dobrovolné nelze snížit nejnižší podání, pokud se nejedná o dražbu opakovanou.

²⁵ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 553-554.

3. Přejchod a zánik práv váznoucích na nemovitosti

V této kapitole se pokusím komplexně shrnout problematiku přechodu a zániku práv po prodeji nemovitosti ve veřejné dražbě, kriticky analyzovat současnou právní úpravu a zmínit její nedostatky a navrhnout řešení těchto nedostatků.

3.1 Právo předkupní

Předkupní právo je právo oprávněného, aby mu povinný nabídl určitý předmět ke koupi, pokud jej hodlá zcizit, a tomuto práv odpovídající povinnost povinného. Předkupní právo může mít buď povahu osobní či věcnou. Osobní předkupní právo zavazuje a opravňuje pouze účastníky smlouvy, věcné předkupní právo nezavazuje pouze toho, kdo smlouvu o předkupním právu uzavřel, ale i jeho právního nástupce. Předkupní právo může vzniknout na základě smlouvy nebo ze zákona.²⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ) stanoví speciální podmínky pro smlouvu o věcném předkupním právu. Dle § 560 NOZ písemnou formu vyžaduje jednání, kterým se zřizuje věcné právo k nemovité věci. U věcného předkupního práva váznoucího na nemovitosti evidované v katastru nemovitostí dochází k jeho vzniku vkladem do katastru nemovitostí, u nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí vzniká věcné právo účinností smlouvy. V případech, kdy je předkupní právo sjednáno jen jako obligace, tak k jeho zápisu do katastru nemovitostí nedochází. Do katastru se nezapisuje ani předkupní právo vyplývající z povahy věci jako například předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a vlastníka stavby k pozemku vzniklé podle § 3056 NOZ, dále zákonné předkupní právo v případě podílového spoluvlastnictví nemovitostí podle § 3062 či § 1124 NOZ. Na výpisu z katastru nemovitostí je předkupní právo zapsáno jako závada na nemovitosti v části C na tom listu vlastnictví, na kterém je v části B evidována předkupním právem zatížená nemovitost.²⁷

3.1.1 Právo předkupní v dobrovolné dražbě

Předkupní právo je důvodem vyloučení věci z dražby jak v případě zákonného, tak smluvního předkupního práva, pokud nevysloví každá z oprávněných osob s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení opatřeného jejím úředně ověřeným podpisem a předloženého dražebníkovi nejpozději před podpisem dražební vyhlášky. Jako příklad zákonného předkupního práva je možné uvést předkupní právo vyplývající z

²⁶ HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 860-861.

²⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 49.

podílového spoluvlastnictví věci, dále se jedná o předkupní právo státu podle § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči nebo § 61 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Nejen zákonné, ale i smluvní předkupní právo s věcnými účinky vylučuje dražit v dobrovolné dražbě věci, na nichž vázne.²⁸

Dle § 17 odst. 5 ZVD nelze dražit věci, na nichž vázne zákonné předkupní právo spoluvlastníků a dle odst. 7 nelze v dobrovolné dražbě dražit nemovitosti, jejichž vlastnictví je omezeno předkupním právem zapsaným v katastru nemovitostí. Jak v případě předkupního práva spoluvlastníků u podílového spoluvlastnictví, tak v případě předkupního práva zapsaného do katastru nemovitostí se jedná o předkupní právo s věcněprávními účinky. Tedy se váže k věci samé a sdílí její osud po dobu své existence.

Předkupní právo spoluvlastníků na spoluvlastnický podíl bylo upraveno v § 140 zákona č. 40/1964, občanský zákoník. Platný občanský zákoník, tedy zákon č. 89/2012 Sb., tzv. zákonné předkupní právo spoluvlastníků již neupravuje a tak ho v podstatě ruší. Dle § 3062: „Zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. To neplatí v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu.“ Zákonné předkupní právo tedy zanikne k 1. 1. 2015 a poté by tedy mělo dojít k vypuštění části věty z § 17 odst. 5 ZVD o zákonném předkupním právu spoluvlastníků. Účelem ustanovení § 17 odst. 5 ZVD je zamezit obcházení předkupního práva spoluvlastníků veřejnou dobrovolnou dražbou podílu na společné věci.

Protože § 17 odst. 5 ZVD vylučuje z dobrovolné dražby všechny věci ve spoluvlastnictví a nerozlišuje mezi věcmi movitými a nemovitými, dopadá tato úprava tím pádem samozřejmě i na situace zákonného předkupního práva spoluvlastníků k nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí. Vystává tedy otázka, jakým způsobem bude novelizován § 17 odst. 5. Podle mého názoru dojde k vypuštění části věty pojednávající o zákonném předkupním právu, protože toto právo již prostě existovat nebude. Tímto řešením však dojde ke zkrácení práv spoluvlastníků nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí, kteří již nebudou moci zamezit dražbě neudělením svého souhlasu. I kdyby zřídili smluvní předkupní právo se stejným obsahem jako zákonné předkupní právo, nebude kam takové právo zapsat, když jde o nemovitost neevidovanou v katastru nemovitostí. Je otázkou, zda by nebylo vhodné po vzoru úpravy zástavního práva váznoucího na nemovitosti

²⁸ SLEZÁKOVÁ, Tereza; BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vydání. Brno: CP Books, 2005, s.106-108.

nevidované v katastru nemovitostí, kde vzniká zástavní právo zápisem do rejstříku zástav (vedeného Notářskou komorou), zavést také rejstřík předkupních práv s věcně právními účinky, aby i oprávnění z předkupního práva váznoucího na nemovitostech nezapisovaných do katastru nemovitostí mohli plně využít svého práva a zamezit tak konání dobrovolné dražby. Soudní praxe dospěla totiž k názoru, že i na nemovitostech nevidovaných v katastru nemovitostí mohou vzniknout věcná práva k věci cizí (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo jako právo věcné) stejně jako právo vlastnické, za použití analogie zákona, § 133 odst. 3 zákona č. 40/1964, občanský zákoník. Tato práva vznikají účinností smlouvy, viz rozsudek Městského soudu v Praze: „K nemovitostem, které se nevidují v katastru nemovitostí, vznikají na základě smlouvy i věcná práva k věci cizí (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo jako právo věcné) – stejně jako právo vlastnické – již okamžikem účinnosti smlouvy.“²⁹ Omezení předkupním právem zapsaným v katastru nemovitostí je také důvodem vyloučení nemovitosti z dražby. Toto předkupní právo lze jednoduše zjistit z katastru nemovitostí a nelze tedy mít za to, že by se tím kladly na dražebníka nadbytečné nároky.

ZVD přechod předkupních práv řeší jen pro případ předkupního práva zapsaného v katastru nemovitostí a proto je na ostatní případy nutné aplikovat ustanovení § 2140-2149 NOZ, kde je předkupní právo upraveno.

Zákonné předkupní právo mezi spoluvlastníky, které je věcné povahy, působí vůči všem spoluvlastníkům, dokud spoluvlastnictví trvá. Jak jsem již zmínil výše, toto předkupní právo zanikne 1. 1. 2015. Ostatní zákonná předkupní práva jak podle zákona o ochraně přírody a krajiny, tak podle zákona o státní památkové péči, zůstávají ve stejném rozsahu vůči vydražiteli. Smluvní předkupní právo s věcnými účinky s přechodem vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele zaniká dle § 17 odst. 7 ZVD. U předkupního práva s osobními (obligačními) účinky mohou nastat dvě situace. V prvním případě, dojde-li k možnosti uplatnění předkupního práva v rámci dražby, ale uplatněno nebude, pak toto právo zaniká. V druhém případě, pokud dojde k porušení předkupního práva a předkupník se ani nedozví o možnosti své právo uplatnit, tak sice předkupní právo také zaniká, ale předkupníkovi může vzniknout nárok na náhradu škody.

Nabízí se otázka, jaký vliv na samotnou dražbu má porušení předkupního práva. Tuto situaci řeší § 24 ZVD nazvaný Zmaření a neplatnost dražby. I zde je nutné rozlišit několik

²⁹ Rozsudek Městského soudu sp. zn. 33 Ca 40/97 ze dne 30. 4. 1997 (získáno z 4. října 2014 z <https://www.beckonline.cz/>)

situací. Dle § 24 odst. 3 ZVD každý, do jehož práva bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo a je účastníkem dražby, nebo osobou oprávněnou z předkupního práva k předmětu dražby, může navrhnout soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby, pokud dražebník neupustil od dražby, ač tak byl povinen učinit, nebo nejsou-li splněny podmínky v § 17 odst. 5 ZVD nebo byly-li vydraženy z dražeb vyloučené předměty dražby. Toto právo na určení neplatnosti dražby zaniká, není-li uplatněno do tří měsíců ode dne konání dražby. Pokud tedy dojde k porušení zákonného předkupního práva, nebo smluvního předkupního práva s věcnými účinky tím, že nebyl vysloven souhlas s provedením dražby oprávněnými osobami, je možné dražbu v zákonné prekluzivní lhůtě napadnout žalobou. Jedná se tedy o neplatnost relativní.

V § 23 odst. 11 ZVD je upraven postup uplatnění předkupního smluvního práva s obligačními účinky tak, že doloží-li předkupník dražebníkovi své předkupní právo listinami nebo jejich úředně ověřenými opisy do zahájení dražby, není stanoveným příhozem vázán; učiní-li předkupník podání ve stejné výši jako nejvyšší podání, udělí licitátor příklep jemu. V případě porušení smluvního předkupního práva s obligačními účinky, tedy porušení ustanovení § 23 odst. 11 ZVD žádnou sankci neuvádí. Jedná se o chybu v zákoně, která byla způsobena dodatečnou změnou zákona, a sice vložení nového odst. 7 v § 23, který tak posunul číslování v tom odstavci a původní odst. 10 se změnil na odst. 11. V § 24 odst. 3 ZVD ale ke změně nedošlo a výčet zůstal původní, tedy s odkazem na § 23 odst. 1-10. Předkupník tedy chybou v zákoně přišel o možnost napadnout dražbu žalobou a může pouze požadovat náhradu škody. Tuto technickou chybu by bylo vhodné při příští novelizaci napravit a zajistit tak předkupníkovi účinnou ochranu před porušením jeho předkupního práva.

3.1.2 Právo předkupní v nedobrovolné dražbě

V nedobrovolné dražbě předkupní právo nepůsobí vyloučení věcí jím zatížených z dražby. Osobám oprávněným z předkupního práva však není odňata možnost uplatnit jejich právo, což je výslovně stanoveno v § 56 odst. 2 ZVD: „Spoluvlastníci a další osoby oprávněné z předkupního práva, pokud nejsou z dražby vyloučeni, jsou oprávněni uplatnit předkupní právo v dražbě jako účastníci dražby.“ Toto právo lze uplatnit podle § 45 ZVD. Ten stanoví, že účastníci dražby, kteří mají k předmětu dražby předkupní právo, jsou povinni doložit dražebníkovi své právo listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise do zahájení dražby, jinak je nelze v dražbě uplatnit. Povinnost doložit existenci předkupního

práva se nevztahuje na spoluvlastníka věci, protože spoluvlastník nemá z titulu svého spoluvlastnictví „předkupní právo k předmětu dražby“, ale jen předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu na společné věci (dle § 140 zákona č. 40/1964 Sb.), která je předmětem dražby. Spoluvlastník tedy není osobou, která by byla povinna prokazovat dražebníkově své právo, což je určitým nedostatkem zákona. Proto lze jistě doporučit, aby v zájmu právní jistoty spoluvlastníci, kteří se hodlají účastnit veřejné dražby, doložili své spoluvlastnické právo k předmětu dražby obdobným způsobem jako osoby s předkupním právem k předmětu dražby.³⁰ Prokázání předkupního práva před zahájením dražby je nutné proto, aby licitátor mohl řešit situaci, kdy předkupník učiní podání ve stejné výši jako některý z dalších dražitelů. Pak dojde k vydražení překupníkem.³¹

V ustanovení § 47 ZVD upravujícím průběh dražby je stanoveno jakým způsobem se realizuje výkon předkupního práva v dražbě. Předkupník, který před zahájením dražby dražebníkově prokázal své předkupní právo, není vázán stanoveným příhozem a učiní-li podání ve stejné výši jako nejvyšší podání a neučiní-li podání ve stejné výši jako nejvyšší podání spoluvlastník, udělí mu licitátor příklep. Cílem tohoto ustanovení § 47 odst. 12 ZVD je kompenzovat zánik smluvního předkupního práva. Je-li některý z účastníků dražby spoluvlastníkem předmětu dražby, tak také není stanoveným příhozem vázán a učiní-li nejvyšší podání, udělí licitátor příklep jemu. Pokud je spoluvlastníků více, udělí licitátor příklep tomu, jehož spoluvlastnický podíl je nejvyšší. Mají-li spoluvlastníci rovné podíly, rozhodne licitátor losem, komu z těchto spoluvlastníků příklep udělí. Účelem těchto ustanovení je zasahovat do existujících vztahů co nejméně. Proto za situace, kdy učiní nejvyšší podání spoluvlastník, účastník dražby, kterému svědčí předkupní právo a běžný účastník dražby, je nejvíce zvýhodněn spoluvlastník, poté oprávněný z předkupního práva smluvního a až následně běžný účastník dražby.³²

Vliv nedobrovolné dražby na předkupní právo je upraven v ustanovení § 56 ZVD, kde je stanoveno, že přechodem vlastnictví na vydražitele zaniká smluvní předkupní právo. Zákonné předkupní právo státu podle zvláštních předpisů (§ 13 zákona č. 20/1987 Sb., § 61 zákona č. 114/1992 Sb.) a předkupní právo spoluvlastníků nezaniká a působí i vůči vydražiteli. Právo nájemců bytů a nebytových prostorů na přednostní nabytí vlastnictví a zákonné předkupní právo podle zvláštního právního předpisu působí i vůči vydražiteli. Tímto zvláštním právním předpisem má ZVD na mysli zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují

³⁰ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 545-555.

³¹ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 463.

³² VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 545-555.

některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), konkrétně ZVD odkazuje na § 22 odst. 1, 2 a 6 zákona o vlastnictví bytů. Tento zákon NOZ zrušil a bytové spoluvlastnictví nově upravuje NOZ. Odkaz v ZVD zůstal nedotčen a odkazuje nyní na již zrušený zákon. Nicméně v § 3063 NOZ je upraven vztah NOZ a zákona o bytovém vlastnictví a jejich užití na stávající bytové spoluvlastnictví. Více k § 3063 NOZ v kapitole 4.1 Porovnání současné právní úpravy bytového vlastnictví a úpravy před 1. 1. 2014. Za splnění předpokladu v § 3063, tedy, že muselo dojít k nabytí vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti NOZ nabyvatelem podle zákona o vlastnictví bytů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů. Tedy odkaz v ZVD na § 22 zákona o vlastnictví bytů je zřejmě stále platný a aplikovatelný.

Nový občanský zákoník sice ruší zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb., které zanikne k 1. 1. 2015, ale zavádí také nové zákonné předkupní právo v § 1254 a ve svých přechodných ustanoveních. Konkrétně v § 1254 je stanoveno předkupní právo stavebníka k pozemku a předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby. Dále § 3056 stanoví, že vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Cílem těchto ustanovení je naplnit zásadu *superficies solo cedit*³³, ke které se vrací nový občanský zákoník a sjednotit pozemek a stavbu v jednu věc, pokud má jedna osoba k oběma těmto věcem vlastnické právo. ZVD předkupní právo v těchto případech výslovně na rozdíl od OSŘ neupravuje. Vzhledem k tomu, že tato situace není v ZVD řešena, je nutné použít občanský zákoník, tak jak je stanoveno v § 65 ZVD. Účel přechodného ustanovení zavádějícího předkupní právo pro tyto případy je zřejmý a proto dle mého názoru toto zákonné předkupní právo nezanikne ani v dobrovolné ani v nedobrovolné dražbě a bude působit i vůči vydražiteli. K tomuto řešení lze dojít i za pomoci analogie, protože v § 3361 odst. 5 písm. b) OSŘ je obdobná situace řešena. Jako příklad lze uvést situaci, kdy dojde k vydražení stavby osobou odlišnou od vlastníka pozemku na kterém je stavba zřízena. I když v dražbě došlo k přechodu vlastnického práva na vydražitele, tak předkupní právo dle § 3056 NOZ nezaniká. Vlastník pozemku má stále předkupní právo ke stavbě a vydražitel s nabytím vlastnictví stavby se dostal do pozice oprávněného z předkupního práva k pozemku.

³³ Zásada, že stavba je součástí pozemku.

3.1.3 Právo předkupní v soudní dražbě

Pro srovnání jednotlivých úprav dražeb - soudních a veřejných, jsem do své práce také zařadil podkapitolu zabývající se vlivem prodeje nemovitosti v soudní dražbě podle OSŘ na předkupní právo.

Soud v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí uloží povinnému a je-li nemovitost ve společném jmění manželů, tak i manželovi povinnému, aby soudu do 15 dní od doručení usnesení oznámil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo. Tato povinnost se týká pouze předkupního práva s obligačními účinky. Při porušení této povinnosti odpovídá povinný, případně i jeho manžel za škodu, kterou způsobí. Poté, co se usnesení stane pravomocným, doručí jej soud osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovitosti předkupní právo. V dražební vyhlášce soud upozorní oprávněné osoby z předkupního práva, že ho mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo zaniká, nejde-li o předkupní právo stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby, předkupní právo vlastníka stavby k pozemku a vlastníka pozemku ke stavbě nebo zákonné předkupní právo, která nezanikají.

Oprávněný z předkupního práva, který hodlá své právo uplatnit, musí je soudu nejpozději před začátkem dražebního jednání prokázat. Po zahájení dražebního jednání soudce rozhodne, zda je předkupní právo prokázáno a oznámí, která další předkupní práva neuvedená v dražební vyhlášce vážnou na nemovitosti. Tak jako ve veřejné dražbě, tak i v soudní dražbě lze vidět snahu zasahovat do stávajících právních vztahů co nejméně, to se projevuje konkrétně v ustanoveních § 336j odst. 1 a § 338 odst. 3 OSŘ. Učiní-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soud příklep nejprve tomu, komu svědčí předkupní právo. Není-li takto příklep udělen, udělí jej dražiteli, který byl určen losem. Pokud se dražby účastní i spoluvlastník a učiní nejvyšší podání, tak je příklep udělen jemu a výše zmíněné se nepoužije.

Dnem, kterým se stal vydražitel vlastníkem nemovitosti, zaniká předkupní právo k nemovitosti, s výjimkou předkupního práva stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby (viz § 1254 NOZ), předkupního práva vlastníka stavby k pozemku nebo vlastníka pozemku ke stavbě (viz § 3056 odst. 1 NOZ) a zákonného předkupního práva.

3.2 Práva zajišťující pohledávky

Mezi práva zajišťující pohledávky ve smyslu ZVD patří zástavní právo a právo vyplývající ze smlouvy o omezení převodu nemovitosti. Institut omezení převodu nemovitosti byl upraven v § 58-61 občanského zákoníku ve znění platném do 31. 12. 1991. Poté byl

velkou novelou, zákonem č. 501/1991 Sb., zrušen. Dle výše zmíněného § 58 mohl věřitel zajistit uspokojení své pohledávky písemnou smlouvou uzavřenou s dlužníkem, kterou dlužník bere na sebe povinnost, že nepřevéde svou nemovitost bez souhlasu věřitele na jiného, dokud pohledávka nebude uspokojena. Ke smlouvě bylo třeba její registrace státním notářstvím. Omezení převodu vzniklo okamžikem registrace.³⁴ Zástavní právo je upraveno v NOZ v § 1309 - 1394. Zástavní právo je institut sloužící k zajištění dluhů. Zákonnou definici obsahuje úvodní § 1309 NOZ: „Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.“

3.2.1 Práva zajišťující pohledávky v dobrovolné dražbě

Dle § 34 odst. 1 ZVD přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají zástavní práva a působí vůči vydražiteli. To platí i o právech vyplývajících ze smluv o omezení převodu nemovitosti. Pohledávky těmito právy zajištěné, nejsou-li dosud splatné, se nestávají dnem přechodu vlastnictví předmětu dražby splatnými. Vydražitel se dostává nejen do postavení vlastníka věci, ale také se z něj stává zástavní dlužník, resp. povinný ze vztahu vyplývajících ze smlouvy o omezení převodu nemovitosti. Provádění dobrovolné dražby je soukromoprávním procesem a nelze tak nad nezbytnou míru zasahovat do práv třetích osob nabytých v dobré víře. Zástavní právo je věcným právem, jako takové vázne na věci a není přímo spojeno s konkrétní osobou. Přechodem vlastnictví se nemění obsah těchto práv, pouze dochází ke změně povinného singulární sukcesí. I když jde o přechod vlastnictví a vydražitel nabývá vlastnictví originárně, tedy jako kdyby věc nově vznikla, a tudíž nezatížená právními vadami, tak v případě dobrovolné dražby dochází k přechodu výše zmíněných práv váznoucích na nemovitosti. Je tomu tak kvůli zvláštní povaze dobrovolné dražby jako zvláštního procesu zahájeného vlastníkem věci a vedoucího ke zpeněžení předmětu dražby.

Dle § 13 ZVD odst. 1 dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Pokud se jedná o nemovitost, odhad je nutný ve formě znaleckého posudku a nesmí být starší než šest měsíců. Při zjišťování odhadní ceny předmětu dražby odhadne znalec i právní závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou a odhadní cenu sníží o zápornou hodnotu těchto závad. Přechod vlastnictví nezasahuje do splatnosti pohledávek. Pokud tedy nejsou pohledávky splatné ke dni přechodu vlastnictví, tak vydražení jejich

³⁴ SLEZÁKOVÁ, Tereza; BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vydání. Brno: CP Books, 2005, s. 182.

splatnost nepůsobí, což ZVD výslovně uvádí. ZVD nedává věřitelům pohledávek žádná zvláštní práva do dražby zasáhnout.

Dle § 34 odst. 2 ZVD se odstavec 1 nepoužije, pokud zvláštní předpis stanoví jinak. Tímto zvláštním předpisem byl zákon č. 328/1191 Sb., o konkursu a vyrovnání, konkrétně § 28 odst. 5. Tam bylo uvedeno, že zástavní práva a práva vyplývající ze smluv o omezení převodu nemovitosti zanikají zpeněžením věci. Tento zákon byl zrušen k 31. 12. 2007 a nahrazen zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), který nabyl účinnosti 1. 1. 2008. Dnes § 34 odst. 2 ZVD odkazuje v podstatě na § 283 odst. 5 a § 285 odst. 1 písm. b) insolvenčního zákona. Dle prvně zmíněného ustanovení (§ 283 odst. 5 IZ) nepřecházejí zpeněžením majetkové podstaty na nabyvatele závazky váznoucí na věci, není-li dále staveno jinak. A dle druhého ustanovení (§ 283 odst. 1 písm. b) IZ), které upravuje důsledky zpeněžení, zpeněžením majetkové podstaty zanikají závady v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu.³⁵

3.2.2 Práva zajišťující pohledávky v nedobrovolné dražbě

Právní konstrukce použitá ohledně další existence zástavních práv a práv vyplývajících ze smluv o omezení převodu nemovitosti je u dražby nedobrovolné naprosto odlišná od úpravy u dražby dobrovolné. Protože ustanovení § 58 ZVD upravující přechod a zánik práv zajišťujících pohledávky bylo terčem odborné kritiky, cituji zde celé jeho původní znění, které bylo platné až do 31. 8. 2006.

§ 58 odst. 1 ZVD zněl: „Zástavní právo zajišťující přihlášenou pohledávku, které je z hlediska svého vzniku nejstarší, jakož i všechna zástavní práva z hlediska svého vzniku mladší přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají; to platí i o právech vyplývajících ze smluv o omezení převodu nemovitosti. Pohledávky těmito právy zajištěné, nejsou-li dosud splatné, se stávají dnem přechodu vlastnictví předmětu dražby splatnými v rozsahu, ve kterém jsou v dražbě uspokojeny.“ A dále bylo v § 58 odst. 2 ZVD uvedeno: „Zástavní práva zajišťující pohledávky z hlediska svého vzniku starší než nejstarší přihlášené pohledávky přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají a působí vůči vydražiteli; to platí i o právech vyplývajících ze smluv o omezení převodu nemovitosti. Pohledávky těmito právy zajištěné, nejsou-li dosud splatné, se nestávají dnem přechodu vlastnictví předmětu dražby splatnými.“

³⁵ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 224-225.

Toto ustanovení nešťastně řešilo otázku souběhu několika zástavních práv a jejich uspokojení, což bylo a je nutné v praxi často řešit. Zákonodárce se v § 58 odst. 1 a 2 snažil určit pravidla pro zánik souběžně existujících zástavních práv, která doposud jiné hmotněprávní předpisy neřešily. Tato pravidla však nebyla jednoznačná a ve vzájemném souladu a tak přinášela časté problémy. Tento přístup zákonodárce vyplýval z povahy nedobrovolné dražby jako řízení sui generis exekučního typu, které se souběhem zástavních práv zabývat musí.

Procesní předpisy upravující výkon rozhodnutí resp. exekuční proces (OSŘ, EŘ) řeší tuto situaci jednotně, a sice tak, že všechna souběžná zástavní práva váznoucí na předmětu exekuce zanikají. Při přihlašování pohledávek se uplatní zásada „vigilantibus iura scripta sunt“ (zákony jsou psány pro bdělé). V praxi je procesní aktivita věřitelů spočívající v přihlášení jejich pohledávek pouze v jejich dispozici, pokud tedy věřitel svou pohledávku včas nepřihlásí, tak jeho právo zajišťující pohledávku zanikne.

Zákonodárce se však v ZVD vydal jinou cestou. Podnět k odlišnému řešení zániku zástavních práv daly banky. Ty z pohodlnosti a z obavy, aby v případě procesní nečinnosti - nepřihlášení pohledávek, nepřišly o práva zajišťující pohledávky, prosadily do ZVD princip opačný. Tento princip spočíval v tom, že zástavní práva zajišťující pohledávku nepřihlášené do nedobrovolné dražby, která jsou z hlediska svého vzniku starší než nejstarší zástavní právo zajišťující pohledávku přihlášenou, přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají, ale působí i vůči vydražiteli. Tento přístup byl postaven na předpokladu, že banky jsou zpravidla zástavními věřiteli se zástavním právem v prvním pořadí, a tímto principem by tak byla chráněna jejich zástavní práva i v případě jejich nečinnosti - nepřihlášení pohledávek do nedobrovolné dražby. Určujícím kritériem měl být okamžik vzniku nejstaršího zástavního práva zajišťujícího přihlášenou pohledávku.³⁶

Největším problémem § 58 ZVD byla jeho vnitřní rozpornost a nemožnost jeho rozumného výkladu. Odstavec 1 a odstavec 2 se vzájemně prolínaly a za určitých předpokladů si odporovaly. Záměrem zákonodárce bylo jasně určit kritérium, podle kterého by bylo možné určit, zda práva zajišťující pohledávky po přechodu vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele zanikají či ne. Tímto kritériem měl být okamžik vzniku nejstaršího zástavního práva, které zajišťovalo přihlášenou pohledávku. Takto by byla rozdělena práva zajišťující pohledávky do dvou skupin. V první skupině bylo nejstarší zástavní právo z hlediska vzniku, zajišťující do dražby přihlášenou pohledávku, a všechna zástavní práva mladší. Tato práva

³⁶ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 681-682.

přechodem vlastnictví předmětu dražby zanikají. Do druhé skupiny měla patřit zástavní práva zajišťující pohledávky nepřihlášené do nedobrovolné dražby, která jsou z hlediska svého vzniku starší než nejstarší zástavní právo zajišťující pohledávku do nedobrovolné dražby přihlášenou. Tato práva přechodem vlastnictví předmětu dražby nezanikají.

V § 58 odst. 1 je stanoven výše zmíněný princip, podle kterého je dělicím kritériem okamžik vzniku nejstaršího zástavního práva zajišťujícího přihlášenou pohledávku. Naproti tomu v odstavci 2 § 58, který vymezuje zástavní práva, která přechodem vlastnictví předmětu dražby nezanikají, je dělicí kritérium zcela odlišné. Tímto kritériem je okamžik vzniku nejstarší přihlášené pohledávky, nikoliv okamžik vzniku nejstaršího zástavního práva zajišťujícího přihlášenou pohledávku. Namísto tedy zřejmě zamýšlených dvou skupin, zákon vytvářel až čtyři různé skupiny. Toto pochybení zákonodárce bylo nutné překlenout výkladem. Nejprve se v právní doktríně objevil názor, že gramatickým výkladem § 58 odst. 2 ZVD lze dospět k závěru, že přechodem vlastnického práva k předmětu dražby nezanikají ta zástavní práva, která zajišťují pohledávky starší než nejstarší přihlášená pohledávka, a to bez ohledu na dobu vzniku zástavních práv. Tento názor byl odmítnut. Výše zmíněným názorem by byl totiž popřen jeden ze základních rysů zástavního práva, totiž že k uspokojení ze zástavy dochází podle pořadí vzniku zástavního práva.³⁷ Toto pravidlo upravující souběh více zástavních práv zajišťujících pohledávky je také upraveno přímo v ZVD v § 60 odst. 2 písm. c): „pohledávky třetí třídy, které tvoří přihlášené pohledávky zajištěné zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti; vázlo-li na předmětu dražby více těchto práv, uspokojí se podle pořadí svého vzniku“. Princip priority zástavního práva se objevuje i v dalších právních předpisech. Např. v § 337c odst. 5 písm. d) je stanoveno, že u pohledávky zajištěné zástavním právem je pro pořadí rozhodující den vzniku zástavního práva.

Právní doktrína nakonec došla k názoru, že je třeba princip priority zástavního práva respektovat a v jeho souladu vykládat i § 58 odst. 2 ZVD. Tedy, že nezanikají práva zajišťující pohledávku (zástavní práva a práva vyplývající ze smluv o omezení převodu nemovitostí) nepřihlášené do nedobrovolné dražby, která jsou z hlediska svého vzniku starší než zástavní právo nejstarší, které zajišťuje pohledávku přihlášenou do nedobrovolné dražby.

K požadované změně § 58 odst. 2 ZVD došlo zákonem č. 315/2006 Sb., který upravil znění § 58 odst. 2 na to současné. Dle § 58 odst. 2: „Zástavní práva k předmětu dražby, která jsou z hlediska svého vzniku starší než nejstarší zástavní práva zajišťující přihlášené pohledávky, přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají a působí vůči vydražiteli.

³⁷ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 682-684.

Pohledávky těmito právy zajištěné, nejsou-li dosud splatné, se nestávají dnem přechodu vlastnictví k předmětu dražby splatnými.“ V současném znění je otázka souběhu několika zástavních práv již řešena standardně principem priority zástavního práva.

3.2.3 Práva zajišťující pohledávky v soudní dražbě

V dražbě podle OSŘ je právem zajišťujícím pohledávku pouze zástavní právo, práva vyplývající ze smluv o omezení převodu nemovitosti zde upravena nejsou. Věřitel v případě, že má exekuční titul, může jako další oprávněný podat návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem téže nemovité věci, toto se považuje za přistoupení k řízení. Po nabytí právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí již nemohou další oprávnění přistoupit k řízení.

Dle § 336f odst. 1 OSŘ může věřitel, který má pohledávku zajištěnou zástavním právem k nemovité věci anebo který má proti povinnému pohledávku přiznanou rozhodnutím, smírem nebo jiným titulem uvedeným v § 274 OSŘ (vymahatelnou pohledávku), ji přihlásit do řízení nejpozději do zahájení dražebního jednání. Tato přihláška musí obsahovat výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíž uspokojení se věřitel domáhá. Dále vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby, údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří a skutečnosti významné pro pořadí pohledávky. Zákon vyžaduje, aby k přihlášce byly připojeny listiny prokazující, že jde o vymahatelnou pohledávku nebo o pohledávku zajištěnou zástavním právem, pokud tyto skutečnosti nevyplývají z obsahu spisu.

Dle § 337h odst. 1 OSŘ dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovité věci kromě zástavního práva zřízovaného v rámci výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí ve prospěch věřitele ze smlouvy o úvěru uzavřené za účelem zaplacení nejvyššího podání (§ 336l odst. 4 OSŘ). Zanikají tedy zástavní práva smluvní, zástavní práva zákonná či zřízená rozhodnutím soudu nebo jiného státního orgánu - včetně soudcovského zástavního práva k nemovitým věcem podle § 338b.³⁸

³⁸ SVOBODA, Karel a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1211.

3.3 Věcná břemena

Nový občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014 se vrací ke klasickému třídění věcných břemen na služebnosti a reálná břemena, tak jak byla dříve upravena v obecném zákoníku občanském. Právnický slovník uvádí, že věcná břemena jsou souborem právních norem, které věcněprávně omezují vlastníka věci ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen něco konat, něco trpět nebo něčeho se zdržet. Omezení realizace užitné hodnoty vlastní věci se v právní nadstavbě odráží jako povinnost trpět nebo zdržet se určitého chování, či jako povinnost konat. Také tím, že je subjekt užitné hodnoty povinen něco konat ve prospěch oprávněného subjektu, je omezen v její realizaci, i když na první pohled tato skutečnost není tak patrná jako v ostatních případech; tento subjekt je omezen ve svém chování tak, že je povinen realizovat užitnou hodnotu určitým způsobem, eventuálně určitými způsoby, a ne jinak.³⁹

NOZ v § 1257 - 1302 upravuje institut služebností. V úvodním ustanovení je uvedeno, že věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Podstata služebnosti je v tom, že vlastník určité věci má povinnost ve prospěch jiného něco strpět (např. při právu stezky vlastník trpí chůzí dalších osob přes služební pozemek) nebo něčeho se zdržet (např. při zákazu zvýšení stavby nemůže vlastník pozemku v rozsahu omezení vykonávat vlastnické právo, jak by mu jinak náleželo). Znakem, který služebnost charakterizuje, je pasivní povaha povinnosti vlastníka služební věci (buď trpí výkon práva jinou osobou, anebo opomíjí výkon práva vlastního). Za určitých okolností jsou se zřízením služebnosti spojena i určitá vedlejší plnění vlastníka služební věci (např. jde-li o služebnost cesty, povinnost přispět za určitých okolností na údržbu cesty).⁴⁰ Jako další příklady lze uvést služebnost bytu, služebnost cesty, užívací, požívací právo. Výčet služebností v NOZ je pouze demonstrativní.

Služebnosti se dělí na osobní a pozemkové, podle toho zda jsou spojené s vlastnictvím určité věci, nebo patří určité osobě. U pozemkových služebností je oprávněným subjektem vlastník panujícího pozemku, v jehož prospěch byla služebnost zřízena. Oprávnění z takové služebnosti je oprávněn vykonávat každý vlastník panujícího pozemku. Služebnost je vázána na panující pozemek, nikoliv osobu. Změna v osobě vlastníka tedy nepůsobí zánik služebnosti, ale přechází na nabyvatele vlastnického práva k panujícímu pozemku.

³⁹ HENDRYCH, Dušan a kol. *Právnický slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1216.

⁴⁰ *Důvodová zpráva k NOZ*, s. 328-329. (získáno z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf/>)

U osobních služebností vystupuje do popředí potřeba oprávněného. Typické je pro tyto služebnosti spojení s určitou konkrétní osobou, jejíž ekonomické nebo jiné zájmy jsou prostřednictvím osobní služebnosti uspokojovány. Dle § 1302 odst. 1 NOZ osobní služebnost zaniká smrtí oprávněného, pokud osobní služebnost nabyla právnická osoba, tak služebnost trvá potud, pokud trvá tato osoba. Z osobní služebnosti je oprávněna pouze ta osoba, které svědčí.⁴¹ NOZ výslovně uvádí, že osobní služebnost nelze převést na jinou osobu. Novinkou v našem právním řádu je tzv. vlastníková služebnost, kterou upravuje § 1257 odst. 2 NOZ, kde se uvádí, že vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Dosavadní právní úprava, ani klasické římské právo nepovažovaly za možné, aby došlo k situaci, kdy na straně oprávněné i povinné bude týž subjekt.⁴² Toto pravidlo vyjadřovala zásada římského práva „nemini res sua servit“ (nikomu neslouží jeho vlastní věc). Konstrukce tzv. vlastníkovy služebnosti, která porušuje výše zmíněné pravidlo, má důležitý praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou na jiného vlastníka. Odpadnou totiž problémy spojené s jednáním stran o následné úpravě poměrů po zcizení, které již proběhlo. Tato úprava může být zvláště užitečná v případě cest, vodovodů, kanalizace nebo zákazu zastavění.⁴³

Oblastí rovněž zasluhující pozornost, je konkrétní povinnost zdržet se, která může být velmi různorodá, ale má své limity. Vlastníku služebné věci nelze uložit povinnost nezcizovat služebnou věc. Takovéto omezení by nebylo možné vnímat jako právo k věci cizí a soudní praxe se shodla, že vlastník služebné věci nesmí být služebností omezen ve svém právu volně disponovat s předmětem svého vlastnictví. Viz rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 24/95: „Omezování zasahující do dispozičního práva vlastníka není právem k cizí věci a nemá proto charakter věcného břemene.“⁴⁴ S příchodem nového občanského zákoníku, který upravuje v § 1761 NOZ zákaz zatížení nebo zcizení věci, vyvstává otázka, jestli tedy výše zmíněný zákaz stále platí nebo ne. Dle § 1761 NOZ zákaz zatížení nebo zcizení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo. Pro platnost takového zákazu jsou nutné dva předpoklady. Prvním předpokladem je zřízení na přiměřenou dobu a druhým je zájem hodný právní ochrany. Účelem tohoto zákazu je posílení postavení věřitele. Negativní

⁴¹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 912-913.

⁴² KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 23.

⁴³ *Důvodová zpráva k NOZ*, s. 329. (získáno z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>)

⁴⁴ Rozsudek Městského soudu sp. zn. 33 Ca 24/95 ze dne 6. 6. 1995 (získáno 7. října 2014 z <https://www.beckonline.cz/>)

zástava nebo negativní ujednání se používají v praxi jako zvláštní případ utvrzení dluhu. Často bude zákaz obsahovat ujednání o nutnosti souhlasu věřitele se zcizením nebo zatížením. Pokud je zákaz zcizení nebo zatížení sjednán jako právo věcné, tak se zapisuje vkladem do katastru nemovitostí.⁴⁵ S tím počítá i katastrální zákon v ustanovení § 11 odst. 1 písm. n). Dle názoru autorů komentáře k NOZ: „Právo služebnou věc zcizit, ať už převodem, nebo výměnou, tak musí zůstat přes zatížení služebností vlastníkovu zachováno. V této souvislosti sice z § 1761 plyne, že se smluvní strany mohou dohodnout na zřízení zákazu zatížení nebo zcizení věci jako věcné právo, avšak toto právo podle našeho názoru není služebností, a ustanovení o služebnostech se tak na takovou dohodu nevztahuje [srov. § 11 odst. 1 písm. b) KatZ].“⁴⁶ Tento odkaz nedává smysl, protože v § 11 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona je zmiňováno právo stavby jako právo zapisované vkladem do katastru nemovitostí. Zřejmě měl být namísto tohoto odkazu uveden odkaz na § 11 odst. 1 písm. n). Mám za to, že jde z nějakého důvodu o chybu, ať už tiskovou nebo například autoři odkazovali na katastrální zákon, který byl poté ještě měněn pozměňovacími návrhy. Předpokládám, že autoři chtěli svou argumentaci, že zákaz zcizení nebo zatížení věci podle § 1761 NOZ není služebností, podpořit systematikou § 11 odst. 1 katastrálního zákona, kde je zvlášť uvedeno právo zákazu zcizení nebo zatížení pod písmenem n) a zvlášť právo věcného břemene pod písmenem c). Jak jsem zmínil již výše, služebnosti jsou podmnožinou pojmu věcná břemena a tudíž by bylo nadbytečné a nelogické, pokud by zákaz zcizení a zatížení věci byl služebností, aby byl zvlášť vyčleňován z věcných břemen.

Druhou kategorií věcných břemen jsou reálná břemena, která upravuje NOZ v § 1303-1308. Podstata reálného břemene spočívá v povinnosti vlastníka věci poskytovat oprávněnému určité plnění. Zatížená věc svou hodnotou zajišťuje splnění vlastníkovy povinnosti. Stejně jako u služebností přechází reálné břemeno při převodu zatížené věci na nového vlastníka. Hlavní rozdíl mezi služebností a reálným břemenem je v druhu povinnosti. Služebnost spočívá v povinnosti něco trpět nebo něčeho se zdržet. U reálných břemen jde o povinnost něco dát nebo něco konat. Práva z reálného břemene mohou být také spojena s určitou individualizovanou osobou nebo s vlastnictvím určité věci.⁴⁷ Příkladem reálného

⁴⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 203-204.

⁴⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 912-913.

⁴⁷ Tamtéž, s. 912-914.

břemene může být povinnost vlastníka nemovitosti platit oprávněnému peněžitou rentu. NOZ stanoví, že o zániku reálných břemen platí obdobně ustanovení o zániku služebností.

3.3.1 Věcná břemena v dobrovolné dražbě a v nedobrovolné dražbě

Vliv prodeje nemovitosti v dobrovolné dražbě na věcná břemena upravuje § 33 ZVD velmi stručně, jednou větou: „Práva osob oprávněných z věcných břemen váznoucí na předmětu dražby zůstávají přechodem vlastnictví dražbou nedotčena.“ Úprava věcných břemen v nedobrovolné dražbě je prakticky identická, pouze je použito namísto „dražbou“ sousloví „v důsledku dražby“. § 56 odst. 1 ZDV zní: „Práva osob oprávněných z věcných břemen váznoucí na předmětu dražby zůstávají přechodem vlastnictví v důsledku dražby nedotčena.“ Tato stylistická odchylka zákonodárce nemá žádnou právní relevanci.

Ustanovení § 33 ZVD dopadá na všechna věcná břemena, tedy jak na služebnosti, tak na reálná břemena, ať už jsou tato břemena zřízena pro osoby oprávněné z věcných břemen jakožto vlastníky určité nemovitosti nebo jako určitě individualizované osoby. Dobrovolná dražba je soukromoprávním procesem a nelze jím zasahovat do práv třetích osob nabytých v dobré víře nad nezbytnou míru. Obsah věcných břemen se přechodem vlastnictví k předmětu dražby nemění. Vydražitel singulární sukcesí vstupuje na místo původního vlastníka, a tedy se z něj zároveň stává povinný ve vztahu k osobě oprávněné z věcného břemene. I když jde o originární způsob nabytí vlastnictví, tedy předmět dražby přechází na vydražitele jako by byl nově vytvořen a v zásadě by mělo docházet k přechodu bez právních vad, tak s ohledem na zvláštní povahu dobrovolné veřejné dražby jako zvláštního procesu zahájeného vlastníkem předmětu dražby, je řešena tato situace v zákoně tak, že znalec dle § 13 odst. 1 ZVD odhadne závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, tedy právě i věcná břemena, a odhadní cenu sníží o zápornou hodnotu závad. I když jde u nedobrovolné dražby o určitou formu exekuce, tak výše zmíněné platí i pro ni.

Zajímavá je problematika vydržených věcných břemen, která nejsou zapsána do katastru nemovitostí. Prvorepubliková judikatura došla k závěru, že vydržená, avšak v pozemkové knize nezapsaná práva nezanikají dražbou, věděl-li o nich vydražitel nebo mohl-li o nich vědět. Soudy chránily princip dobré víry nabyvatele. Pokud tedy dojde k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni, tak ani toto právo nezaniká.⁴⁸

⁴⁸ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 222.

3.3.2 Věcná břemena v soudní dražbě

Dle § 336a odst. 1 OSŘ podle výsledků ocenění a ohledání určí soud nemovitou věc, které se výkon týká, příslušenství nemovité věci, kterého se výkon týká, výslednou cenu nemovité věci a jejího příslušenství, kterého se výkon týká. Dále soud určí jemu oznámená nebo jinak známá věcná břemena, která prodejem v dražbě nezaniknou. Soud zároveň může rozhodnout o zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu, jestliže je věcné břemeno zcela nepřiměřené výhodě oprávněného a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě. Soud při svém rozhodování vychází se ze tří zásad. První zásadou je, že všechna tato práva je potřeba uvést v rozhodnutí. Druhou zásadou je, že práva uvedená v rozhodnutí přecházejí na vydražitele, pokud není výjimečně stanoveno jinak. Podle třetí zásady všechna práva v rozhodnutí neuvedená zanikají. U tohoto řešení se vychází z toho, že existující závady mají hospodářský užitek ve vztahu k nemovité věci a je tak třeba, aby přešly na vydražitele jako celek. Výjimkou jsou tzv. excesivní závady, které jsou v zákoně výslovně zmíněny. Jde o závady, které výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě. Pokud by tyto závady nezanikly a měly přejít na vydražitele, byla by ohrožena úspěšnost dražby tím, že by potenciální dražitelé právě tento přechod excesivních závad odradil od dražení. Proto může soud rozhodnout o jejich zániku. Zákon stanoví dvě podmínky, které je nutné splnit kumulativně. Jednak musí jít o věcné břemeno zcela nepřiměřené výhodě oprávněného a současně musí toto právo výrazně omezovat možnost prodat nemovitou věc v dražbě. Pouhé znesnadnění prodeje nemovitosti nepostačí, protože z podstaty věci vyplývá, že každá takováto závada do jisté míry prodej omezuje. Musí jít tedy o takovou závadu, která značně prodej nemovitosti v dražbě omezuje.⁴⁹

Dále OSŘ v § 336l odst. 5 písm. a) stanoví, že dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel vlastníkem vydražené nemovitosti, zanikají práva odpovídající věcnému břemenu. Nezanikají věcná břemena bydlení a věcná břemena neuvedené v dražební vyhlášce nebo neoznámená soudem po zahájení dražebního jednání.

⁴⁹ SVOBODA, Karel a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1155-1156.

4. Přejchod nájemního práva a pachtu

4.1 Porovnání současné právní úpravy bytového vlastnictví a úpravy platné před 1. 1. 2014

Vzhledem k tomu, že 1. 1. 2014 nabyt účinnosti nový občanský zákoník, který komplexně upravuje problematiku nájmu (nájemního práva) a pachtu a který zároveň ruší předpis týkající se problematiky bytového spoluvlastnictví, konkrétně zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), na nějž odkazuje zákon o veřejných dražbách v několika svých ustanoveních, tak se mi jevílo užitečné, tuto poměrně rozsáhlou nově upravenou problematiku pro přehlednost vyčlenit z kapitoly 3 a věnovat jí samostatnou kapitolu.

NOZ ve svých závěrečných ustanoveních zrušil zákon o vlastnictví bytů. V přechodném ustanovení NOZ, konkrétně v § 3063 je upraveno nabývání vlastnictví k bytovým jednotkám v souvislosti se zákonem o vlastnictví bytů. Právní úprava bytového spoluvlastnictví byla vtělena do NOZ, konkrétně do ustanovení § 1158-1222. Bytové spoluvlastnictví je zde upraveno jako část dílu nazvaného Spoluvlastnictví. V ustanovení § 1158 odst. 2 je uvedeno, že co je stanoveno v tomto oddíle (Bytové spoluvlastnictví) o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů a nebytových prostorů. Ustanovení NOZ o spoluvlastnictví se použijí na bytové spoluvlastnictví, není-li v ustanoveních týkajících se bytového spoluvlastnictví stanoveno jinak.⁵⁰

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti vydala tzv. výkladové stanovisko k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Dle toho stanoviska od 1. 1. 2014 bude vlastník jednotky vzniklé před účinností NOZ převádět tuto jednotku tak, jak je zapsána v katastru nemovitostí. Dle § 3063 NOZ nabyt-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti NOZ nabyvatel podle zákona o vlastnictví bytů, vznikne i po dni nabytí účinnosti NOZ vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů (podle zákona o vlastnictví bytů). Předmětem vlastnictví již není byt, jak tomu bylo podle zákona o vlastnictví bytů, ale nově podle NOZ jednotka. Dle § 1159 NOZ jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech

⁵⁰ KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 3.

nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Výkladové stanovisko expertní skupiny shrnuje: „Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i nadále zákon o vlastnictví bytů jednak z hlediska předmětu převodu vlastnického práva (budou převáděny jednotky vymezené dosavadním zákonem o vlastnictví bytů), jednak z hlediska povinných náležitostí smlouvy stanovených zákonem o vlastnictví bytů. K transformaci na nové jednotky vymezené NOZ by došlo teprve tehdy, pokud by vlastníci jednotek změnili prohlášení dle § 1169.“⁵¹

4.2 Nájem a pacht

Nájem je definován v § 2201 NOZ tak, že nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Institut nájmu je v NOZ koncipován tradičně, jak co se týče jeho systému, obsahu nebo i konkrétní podoby právní úpravy. Na obecná ustanovení o nájmu navazuje speciální úprava nájmu bytu, nájmu domu a dále zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání.⁵²

Právní úprava institutu pachtu se znovu vrací do našeho právního řádu. Naposledy jej upravoval obecný zákoník občanský. S účinností ke dni 1. 1. 1951 pacht z našeho právního řádu zmizel. Právní úprava pachtu je koncipována jako zvláštní úprava vůči úpravě nájmu. Pro pacht se tedy přiměřeně použijí ustanovení o nájmu, jak stanoví § 2341 NOZ. Dle § 2332 NOZ se propachtovatel pachtovní smlouvou zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci. Rozdíl mezi pachtem a nájmem je v obsahu oprávnění. Pachtýř má nejen právo věc užívat, ale také požívat. Předmětem pachtu tedy může být pouze věc, která přináší výnos. Výnos může mít podobu plodů (naturální povaha) nebo užitků (civilní povaha). Co je plod a co užitok definuje NOZ v § 491 odst. 1 a odst. 2 následovně: plodem je to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy (plod stromu) a užitkem je to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy (např. úroky). Pro pacht je charakteristická činnost pachtýře, která směřuje k dosažení výnosu z propachtované věci. Stejně jako u nájmu je pojmovým znakem

⁵¹ Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ (získáno z http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-07.pdf)

⁵² *Důvodová zpráva k NOZ*, s. 489. (získáno z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>)

pachtu jeho dočasnost. Úplatou za užívání a požívání věci pachtýřem je pachtovné.⁵³ Zvláštním typem pachtu je zemědělský pacht. Úprava v § 2345-2348 NOZ řeší zvláštní situace, kdy je propachtován zemědělský nebo lesní pozemek. Tato ustanovení jsou dispozitivní povahy a strany si tedy vzájemná práva a povinnosti mohou upravit odchylně.⁵⁴

4.2.1 Přejedná nájmu a pachtu ve veřejné dobrovolné a nedobrovolné dražbě

Vliv prodeje nemovité věci ve veřejné dražbě na nájem (nájemní právo) není v ZVD výslovně upraven. Protože problematika přechodu nájmu je u veřejných dražeb dobrovolných i nedobrovolných identická, tak ji popisují v jedné podkapitole.

V § 65 ZVD je stanoveno, že právní vztahy upravené v ZVD se řídí občanským zákoníkem, pokud není stanoveno jinak. Jak jsem již zmínil výše, nájem je komplexně upraven v NOZ a to i včetně problematiky změny vlastnictví. Dle § 2221 odst. 1 NOZ změní-li se vlastníci věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Toto ustanovení je shodné s dřívější právní úpravou obsaženou v § 680 odst. 2 zákona č. 40/1964, občanský zákoník. I když je nájemní právo právem obligačním, má určité věcněprávní prvky. Smyslem této věcněprávní povahy nájemního práva je dle důvodové zprávy k NOZ zájem na zachování nájmu jako dlouhodobého stavu, jehož zachování se jeví jako ekonomicky a sociálně žádoucí. První odstavce § 2221 NOZ řeší obecně situaci změny vlastníka a nerozlišuje tedy, jestli jde o přechod či o převod.

Druhý odstavce § 2221 NOZ řeší situaci singulární sukcese. Na tomto místě se znovu stává aktuální otázka povahy veřejné dobrovolné dražby. Jak důvodová zpráva k NOZ, tak komentář k ustanovením NOZ týkající se nájmu a pachtu⁵⁵ mluví v souvislosti s § 2221 odst. 1 o univerzální a singulární sukcesi. K singulární sukcesi může docházet jak na základě převodu, tak i přechodu. Dle § 2221 odst. 2: „Převodl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.“ Vystává otázka aplikovatelnosti § 2221 odst. 2 NOZ při nabývání vlastnického práva ve veřejné dražbě. Je toto ustanovení aplikovatelné na singulární sukcesi bez rozlišení způsobu jakým k ní dochází, je tedy aplikovatelné jak na převod, tak i na přechod? Gramatickým výkladem by bylo nutné dojít k závěru, že toto ustanovení je pouze aplikovatelné na smluvní zcizování, tedy na

⁵³ KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 455-466.

⁵⁴ Tamtéž, s. 521-524.

⁵⁵ Tamtéž, s. 76.

převod, protože zákon výslovně používá slovesa převádět. Myslím si, že gramatický výklad v tomto případě by nemusel být postačující, už jen z důvodu nepřesnosti zákonodárcova vyjadřování v tomto paragrafu. V odstavci prvním mluví o vlastníkově věci, aniž by řešil, jestli je pronajímatelem (stranou nájemní smlouvy) či nikoliv. A v druhém odstavci hovoří o pronajímateli, který převedl vlastnické právo. Sám pronajímatel, pokud není vlastníkem, nemá právo věc zcizovat (vlastníkem věci a pronajímatelem mohou být dvě odlišné osoby), jde tedy o poměrně nepřesné vyjadřování zákonodárce, a proto dle mého názoru by nemuselo být správné vnímat každé slovo zákonodárce v tom ustanovení doslovně. Ke správnému výkladu § 2221 odst. 2 NOZ je dle mého názoru nutné se ptát po jeho smyslu a účelu. Smyslem a účelem tohoto ustanovení je jednoznačně ochrana nového vlastníka věci před povinnostmi sjednanými nad rámec zákona mezi nájemcem a pronajímatelem, pokud o nich nový vlastník nevěděl. O tomto účelu se také zmiňuje důvodová zpráva.

Domnívám se, že se dá nahlížet na toto ustanovení i z opačného úhlu pohledu, a sice z postavení nájemce. Jistě si lze představit situaci, kdy původní vlastník (zároveň pronajímatel) uzavře nájemní smlouvu, kde se zaváže k řadě povinností nad rámec zákonných ustanovení. Při prodeji nemovitosti by tyto povinnosti vyplývající z nájmu mohly snížit kupní cenu. Pokud by ustanovení § 2221 odst. 2 NOZ dopadalo na veřejné dražby, mohl by vlastník nemovitosti (pronajímatel) vyřešit tuto situaci prodejem nemovitosti v dobrovolné veřejné dražbě, kde by nedošlo k přechodu povinností, které sjednal nad rámec zákona, pokud by nájemní smlouva nebyla součástí dražební vyhlášky a mohl tak tímto způsobem zkrátit nájemce v jeho právech. Ty povinnosti, které by nepřešly na nového vlastníka, by stále zavazovaly původního vlastníka, nedošlo by tedy k jejich zániku, ale fakticky už by původní vlastník nebyl schopen tyto povinnosti plnit a nájemci by mohl vzniknout nárok na náhradu škody vyplývající z porušení povinností původním vlastníkem. Nicméně se domnívám, že existují povinnosti, jejichž porušením škoda nevznikne nebo je značně obtížně vyčíslitelná a fakticky by docházelo ke krácení práv nájemce. Příkladem by mohla být sjednaná častá pravidelná kontrola různého zařízení (např. plynového kotle) pronajímatelem nad rámec zákona, kdy sice porušením této povinnosti nutně nevzniká žádná škoda, ale nájemce je krácen ve svém právu, které si výslovně ujednal s pronajímatelem. Odpověď na otázku možnosti aplikace § 2221 odst. 2 NOZ je důležitá ve dvou rovinách. Jednak je odpověď důležitá pro vydražitele, aby věděl, zda ho budou tyto povinnosti sjednané nad rámec zákona zavazovat či ne, pokud o nich nevěděl, tedy pokud nebyla nájemní smlouva součástí dražební

vyhlášky. Jednak je podstatná také pro nájemce, aby věděl kdo je povinen plnit povinnosti sjednané v nájemní smlouvě.

I přes vše výše zmíněné, je zřejmě třeba respektovat dikci zákona a aplikovat ustanovení § 2221 odst. 2 pouze na smluvní převody. Nový vlastník vstupuje na místo původního vlastníka a přecházejí na něj všechna práva a povinnosti dle § 2221 odst. 1 NOZ. Pokud nebyla součástí dražební vyhlášky nájemní smlouva, tak jak to vyžaduje ZVD v § 20 odst. 1 písm. d) ZVD u dobrovolných dražeb a § 43 odst. 1 písm. d) ZVD u nedobrovolných dražeb, tak má vydražitel možnost dle § 24 odst. 3, resp. § 48 odst. 3 ZVD navrhnout soudu, aby vyslovil neplatnost dražby pro nesplnění zákonné podmínky dražební vyhlášky spočívající v označení a popisu práv a závazků na předmětu dražby vázoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby. Pro právní jistotu a předcházení sporům lze jistě doporučit využití možnosti stanovené v § 2203 NOZ a zapsat nájemní právo do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Návrh na vklad může podat buď vlastník nemovitosti, nebo s jeho souhlasem nájemce.

4.2.2 Výpověď nájmu z důvodu změny vlastnictví

Dle § 2222 odst. 1 NOZ nemá strana právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Pronajímatel a nájemce si však mohou ujednat i opačné ustanovení. Poté má pronajímatel právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl. Předchozí právní úprava řešila tuto situaci odlišně, nájemce měl právo z důvodu změny vlastnictví vypovědět nájemní smlouvu. Možnost vypovědět nájem podle § 2222 odst. 1 NOZ platí jak pro nájem uzavřený na dobu určitou, tak pro nájem uzavřený na dobu neurčitou. V druhém odstavci § 2222 NOZ je stanoveno zvláštní právo výpovědi při změně vlastnictví. Dle tohoto ustanovení neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena. Výpovědní doba nájmu, jehož předmětem je nemovitost, je tříměsíční. Dikce zákona opět vyvolává otázku aplikovatelnosti tohoto ustanovení na veřejné dražby. Sama důvodová zpráva hovoří o použití analogie na směnnou smlouvu a výslovně uvádí nemožnost užití tohoto ustanovení na bezúplatné nabytí vlastnictví. Vzhledem k tomu, že sám zákonodárce mluví o užití analogie i na jiné bezúplatné nabytí vlastnického práva než jen kupní smlouvou, myslím si, že užití § 2222 odst. 2 NOZ na

veřejné dražby je možné a nový vlastník by neměl být o toto právo vypovědět nájem zkrácen. Ustanovení se záměrně nedovolává dobré víry, neboť zákonodárce nechtěl vzbudit dojem, že právní význam má pouze zápis nájemního práva do veřejného seznamu nebo výslovné upozornění prodávajícího. Předpokládá se, že kupující vyvine při uzavírání takovou péči, jakou lze vzhledem k okolnostem případu očekávat, např. že si nemovitost prohlédne. Pokud kupující tuto povinnost zanedbá, přijde o právo vypovědět nájem podle § 2222 odst. 2 NOZ.⁵⁶

Pokud pronajímatel nebo nájemce využije své právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastníka nemovitosti, vzniká mu tím povinnost zaplatit druhé straně přiměřené odstupné dle § 2223 NOZ. Výše přiměřeného odstupného bude zřejmě posuzována např. z hlediska obsahu nájemní smlouvy a jejich ujednání, nákladů, které budou spojeny s výpovědí, dopadu na stranu, která nájem nevypověděla atd. Přiměřenost výše odstupného by se měla posuzovat objektivně. Toto ustanovení je dispozitivní, NOZ zrušil zákaz vzdát se práva, které teprve v budoucnu vznikne a tak si strany mohou dohodnout, že z důvodu změny vlastnictví nemovitosti si hradit odstupné nebudou.

Podle § 2224 NOZ, které je speciálním ustanovením k § 2222 NOZ, byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví. K opačnému ujednání se nepřihlíží. Toto ustanovení je kogentní, a pokud by si strany sjednaly takové právo, k takovému ujednání by se nepřihlíželo a bylo by považováno za nicotné. Smyslem § 2224 NOZ je ochrana nájemce bytu, který v něm skutečně bydlí. Vědomost resp. nevědomost nabyvatele o existenci nájmu je v tomto případě irelevantní. Na nabyvatele nemovitosti, jejíž součástí jsou byty, jsou kladeny vyšší nároky v oblasti pečlivosti. Ustanovení se týká pouze bytu, ve kterém nájemce skutečně bydlí. Pokud by byt používal k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu, nebo by byt podnájmál, nelze § 2224 NOZ aplikovat.⁵⁷ Dle judikatury Nejvyššího soudu nemá právnická osoba bytovou potřebu, a tudíž toto ustanovení se nevztahuje na případy, kdy je nájemcem právnická osoba.⁵⁸

Občanský zákoník obsahuje v rámci oddílu zvaný Nájem zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu a dále zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Nicméně, tyto speciální ustanovení neobsahují svoji vlastní úpravu změny vlastníka nemovitosti a tak se

⁵⁶ *Důvodová zpráva k NOZ*, s. 495. (získáno z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>)

⁵⁷ KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 83-85.

⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1973/2006 ze dne 26. 10. 2006 (získáno z www.beckonline.cz)

na ně aplikují výše zmíněná obecná ustanovení o nájmu. Ani oddíl upravující pacht nemá svou vlastní úpravu změny vlastnictví a je tedy nutné použít ustanovení o změně vlastnictví upravené u nájmu přiměřeně, tak jak to stanoví § 2341 NOZ.

4.2.3 Přejednost nájmu a pachtu v soudní dražbě

Tak jako v případě věcných břemen, tak i v případě nájemního či pachtovního práva může soud rozhodnout podle výsledků ocenění a ohledání, o zániku těchto práv. Soud tímto způsobem rozhodne, pokud je nájemné či pachtovné, případně poměrná část výnosu z věci zcela nepřiměřená nájemnému či pachtovnému, případně poměrné části výnosu z věci v místě a čase obvyklé a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě. Je nutné, aby byly obě tyto podmínky uvedené v § 336a odst. 2 písm. a) a b) splněny kumulativně. Po zahájení dražebního jednání soudce oznámí, která další nájemní či pachtovní práva neuvedená v dražební vyhlášce váznou na předmětné nemovitosti.

Nájemní právo nebo pachtovní právo neuvedené v dražební vyhlášce nebo neoznámené soudem po zahájení dražebního jednání, nejde-li o nájem bytu, zanikají dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel vlastníkem nemovité věci.

4.3 Problematika bytových náhrad

Se změnou vlastnictví nemovitosti při přechodu ve veřejné dražbě a s tím spojenými možnostmi vypovědět nájem, úzce souvisí problematika bytových náhrad. Nový občanský zákoník zcela odstraňuje institut bytových náhrad a nepochybně tak posiluje postavení pronajímatelů, kteří již nejsou povinni nájemci zajistit po ukončení nájmu svou výpovědí, bytovou náhradu. Jedinou výjimkou je § 768 odst. 1 a 2 NOZ, který upravuje povinnost manžela zajistit druhému manželu náhradní bydlení po rozvodu manželství, pokud mu soud právo na náhradu přizná.⁵⁹ Pokud bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních předpisů. Právo nájemce na bytovou náhradu nebo jiná plnění podle dosavadních předpisů nejsou dotčena tak, jak to upravuje § 3076 NOZ.

Dříve byly upraveny bytové náhrady v § 712 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.). Bytovou náhradou se rozuměl náhradní byt a náhradní ubytování. Právo nájemce na bytovou náhradu vznikalo při výpovědi nájmu pronajímatelem z určitých důvodů. Například potřeboval-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Nebo bylo-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nebylo možno užívat nebo vyžadoval-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nebylo možno byt nebo dům delší dobu užívat. Povinnost zajišťovat bytovou náhradu často nepřiměřeně zatěžovala pronajímatele, byla s ní spjata řada problémů, a proto nový občanský zákoník tento institut neupravuje a tak ho vlastně ruší.

⁵⁹ TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. *Bytové náhrady po 1. 1. 2014* [online]. Pravniprostor.cz, 17. 6. 2014 [cit. 27. 11. 2014]. Dostupné na <<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/bytove-nahrady-po-1-1-2014>>.

5. Zmaření a neplatnost veřejné dražby

5.1 Zmaření dobrovolné veřejné dražby

Zákonodárce upravil v § 24 ZVD dva instituty - zmaření dražby a neplatnost dražby. Důvodem zřejmě bylo, že oba tyto instituty vedou k tomu, že vydražitel nenabude vlastnické právo k předmětu dražby.

Zmaření dražby definuje sám ZVD v § 2 písm. n) tak, že zmařením dražby je neuhrazení ceny vydražitelem ve stanovené lhůtě. Lhůta k uhrazení ceny je stanovena v § 29 odst. 2 – 5 ZVD. Délka lhůty se odvíjí od výše ceny dosažené vydražením. Je-li cena dosažená vydražením nižší než 200 000 Kč, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením ihned po skončení dražby. Je-li cena dosažená vydražením vyšší než 500 000 Kč, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením ve lhůtě, která je stanovena v dražební vyhlášce, která však nesmí být kratší než deset dní ode dne skončení dražby a v případě dražby zahájené na návrh správce konkursní podstaty kratší než třicet dnů a delší než devadesát dnů ode dne skončení dražby. Dle § 24 odst. 1 ZVD vydražitel, který zmařil dražbu, nenabývá k vydraženému předmětu ve zmařené dražbě vlastnictví. Není důležité, z jakých důvodů došlo ke zmaření dražby. I objektivní důvody nebo vis maior (tzv. vyšší moc), které zapříčinily nemožnost uhradit cenu vydražitelem, působí zmaření dražby ve smyslu ZVD. Zákonné lhůty stanovené v § 29 ZVD nelze ani prodloužit. Vydražitel, který nezaplatil cenu dosaženou v dražbě, se nazývá obmeškaný vydražitel. Co se týče odpovědnosti za škodu obmeškaného vydražitele, může se této odpovědnosti zprostit vůči třetím osobám, prokáže-li, že nemohl škodě zabránit. Následky, které s sebou přináší zmaření dražby, jsou stanoveny v § 28 ZVD. Tyto následky spočívají v povinnosti vydražitele zaplatit náklady dražby. Dle § 28 odst. 3 je-li dražba zmařena vydražitelem, dražební jistota složená vydražitelem včetně jejího příslušenství se použije na náklady zmařené dražby. Koná-li se opakovaná dražba, zúčtuje se zbývající část dražební jistoty složené vydražitelem, který způsobil zmaření dražby, na náklady opakované dražby. Po úhradě nákladů dražby a opakované dražby se zbývající část vrátí vydražiteli, který způsobil zmaření dražby. Pokud náklady dražby převyšují dražební jistotu složenou vydražitelem, pak je vydražitel povinen po výzvě dražebníka uhradit zbytek nákladů dražby, to platí i pro náklady opakované dražby. V praxi se někdy vyskytují upozornění v dražebních vyhláškách, že v případě zmaření dražby bude složená dražební jistota vyúčtována obmeškanému vydražiteli jako smluvní pokuta. Toto ujednání je neplatné, i pokud by bylo smluvně stvrzeno mezi účastníkem dražby a dražebníkem. Další sankcí pro

vydražitele, který zmařil dražbu, je nemožnost se účastnit opakované dražby téhož předmětu u téhož dražebníka. Ani není možné se nechat zastoupit jinou osobou a nechat za sebe dražit.⁶⁰ Pokud se ovšem koná po opakované dražbě další dražba stejného předmětu u téhož dražebníka, není již z této dražby obmeškaný vydražitel vyloučen.⁶¹

O zmaření dražby je povinen dražebník vyrozumět bez zbytečného odkladu osoby uvedené v § 20 odst. 5 ZVD. tedy osoby, kterým je povinen dražebník zaslat dražební vyhlášku. Oznámení o zmaření dražby je dále povinen dražebník bez zbytečného odkladu uveřejnit obdobným způsobem jako dražební vyhlášku. ZVD za porušení těchto povinností dražebníka žádnou sankci nestanoví a tak bude zřejmě odpovědný pouze za případnou škodu, kterou by porušením těchto svých povinností způsobil.

5.2 Neplatnost dobrovolné veřejné dražby

Institut neplatnosti je jedinou možností jak dosáhnout zrušení následků dražby. Je upraven v § 24 odst. 3 - 5 ZVD. Dle judikatury Nejvyššího soudu není možné posuzovat neplatnost dražby (na rozdíl od neplatnosti smluv nebo jiných právních úkonů) v jiném řízení než v řízení o určení neplatnosti dražby, a to ani jako prejudiciální otázku, jak uvádí Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2006, sp. zn. 29 Odo 294/2003. Jak jsem zmínil již výše, vzhledem k tomu, že dražba je přechodem vlastnického práva, není možné na ni aplikovat ustanovení občanského zákoníku, týkající se závazků. Nelze tedy například využít možnosti odstoupení od smlouvy, uplatňovat nárok na náhradu z odpovědnosti za vady nebo nárok na slevu z ceny. Fakt, že jedinou možností jak zneplatnit dražbu je podání návrhu soudu, aby vyslovil neplatnost dražby, velmi zvyšuje právní jistotu vydražitele. Důvody neplatnosti dražby stanovuje ZVD taxativně. Dle § 24 odst. 3 ZVD každý, do jehož práv bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo a je účastníkem dražby, navrhovatelem, osobou oprávněnou z předkupního práva k předmětu dražby, osobou oprávněnou z práva na přednostní nabytí předmětu dražby nebo osobou, k jejímuž návrhu bylo vykonatelným rozhodnutím zakázáno s předmětem dražby nakládat, může navrhnout soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby, pokud dražebník neupustil od dražby, ač tak byl povinen učinit, vydražila-li předmět dražby osoba, která je z účasti na dražbě vyloučena, nebo nejsou-li splněny podmínky uvedené v § 12 odst. 1 a 2, § 14 odst. 3, § 17 odst. 5 a 6, § 19, 20, § 23

⁶⁰ SLEZÁKOVÁ, Tereza; BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vydání. Brno: CP Books, 2005, s. 158-159.

⁶¹ VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 24.

odst. 1 až 10, § 25 a v § 26 odst. 1 a 2 nebo byly-li vydraženy z dražeb vyloučené předměty dražby.

Důvody neplatnosti dražby dle § 24 odst. 3 ZVD tedy jsou:

- a) dražebník neupustil od dražby, ač tak byl povinen učinit;
- b) vydražila-li předmět dražby osoba, která je z účasti na dražbě vyloučena;
- c) nejsou-li splněny podmínky uvedené v § 12 odst. 1 a 2, § 14 odst. 3, § 17 odst. 5 a 6, § 19, 20, § 23 odst. 1 až 10, § 25 a v § 26 odst. 1 a 2;
- d) byly-li vydraženy z dražeb vyloučené předměty dražby.

Ke každému písmenu uvádím příklad.

Ad a) Dražebník je povinen upustit od dražby například na základě písemné žádosti vlastníka.

Ad b) Vyloučenými osobami jsou například osoby, na jejichž majetek byl prohlášen konkurs.

Ad c) Jedná se především o podmínky stanovené ZVD pro dražebníka, související s organizací dražby.

Ad d) Vyloučenými předměty jsou věci a práva, s nimiž na základě vykonatelného rozhodnutí soudu nebo orgánu státní správy nelze nakládat.

Neplatnost dražby je neplatností relativní. Je tedy nutné se této neplatnosti dovolat u soudu. Tak může učinit aktivně legitimovaná osoba podáním návrhu na vyslovení neplatnosti dražby. K tomuto návrhu stanoví ZVD aktivně legitimované osobě prekluzivní lhůtu v délce tří měsíců ode dne konání dražby. Marným uplynutím této lhůty právo podat návrh na vyslovení neplatnosti dražby zaniká a potom již není žádná jiná možnost, jak výsledek dražby napadnout.⁶²

Může nastat situace, kdy vydražitel převede věc na další osobu v době před tím, než je vyneseno rozhodnutí o neplatnosti dražby. Před 1. 1. 2014 mohly nastat tyto dvě situace. Zaprvé, vydražitel převedl vlastnické právo smlouvou v režimu občanského zákoníku (například kupní či směnnou smlouvou) na další osobu. Poté co byla dražba prohlášena za neplatnou, stal se neplatným i tento převod z důvodu počáteční nemožnosti plnění. Odlišná situace nastala při převodu kupní smlouvou podle obchodního zákoníku. Dle § 446 obchodního zákoníku bylo možno platně a účinně nabýt vlastnické právo k věci, i pokud byla nabyta od nevlastníka. Nicméně dle judikatury se § 446 obchodního zákoníku týká zboží, resp. movitých věcí, nikoliv nemovitostí. Takže v případě nemovitosti se všechny další převody staly neplatnými po vyslovení neplatnosti dražby soudem. V současnosti by se tyto další převody po vyslovení

⁶² VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 148.

neplatnosti dražby považovaly také za neplatné z důvodu počáteční nemožnosti plnění. V tomto případě by se jednalo o neplatnost absolutní podle § 588 NOZ.⁶³

§ 24 ZVD dále stanoví, že neplatnost dražby nelze vyslovit z důvodu opožděného zahájení dražby, bylo-li příčinou opožděného zahájení dražby konání jiné dražby tímž dražebníkem na témže místě. O neplatnosti dražby dražebník bez zbytečného odkladu vyrozumí osoby, kterým je povinen zaslat dražební vyhlášku. Oznámení o neplatnosti dražby dále dražebník uveřejní bez zbytečného odkladu po dobu alespoň 30 dnů způsobem v místě obvyklým.

5.3 Zmaření a neplatnost nedobrovolné veřejné dražby

Tak jako je tomu u dražeb dobrovolných, tak i u dražeb nedobrovolných je institut zmaření dražby a neplatnost dražby upraven společně, v § 48 ZVD. O zmaření nedobrovolné dražby platí totéž, co je uvedeno u dražby dobrovolné bez jakékoliv odlišnosti.

Neplatnost nedobrovolné dražby je upravena v § 48 odst. 3 - 5 ZVD. Důvody neplatnosti dražby jsou dány odlišně v závislosti na tom, kdo je aktivně legitimován. Jsou zde dvě skupiny aktivně legitimovaných osob dle § 48 odst. 3 a 4. Dle § 48 odst. 3 každý, do jehož práv bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo a je dlužníkem, zástavcem, zástavním dlužníkem, účastníkem dražby, dražebním věřitelem nebo navrhovatelem, může navrhnout u soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby, pokud dražebník neupustil od dražby, ač tak byl povinen učinit, vydražila-li předmět dražby osoba, která je z účasti na dražbě vyloučena, nebo nejsou-li splněny podmínky uvedené v § 36 odst. 1 a 4, § 39 odst. 1 až 7, 9 a 11, § 40 odst. 1 a 2, § 43 odst. 1 až 3 nebo § 46 odst. 1 nebo byly-li vydraženy z dražeb vyloučené předměty dražby. Důvodem vyslovení neplatnosti nedobrovolné dražby nemůže být skutečnost, že nebyla doručena dražební vyhláška dlužníkovi, zástavci, nebo zástavnímu dlužníkovi, pokud jim dražebník dražební vyhlášku ve stanovené lhůtě zaslal. K uplatnění práva na určení neplatnosti dražby je stanovena tří měsíční prekluzivní lhůta, poté právo zaniká.

Do druhé skupiny aktivně legitimovaných osob patří každý, do jehož práv bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo a je účastníkem dražby, dražebním věřitelem nebo navrhovatelem, může navrhnout u soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby, nejsou-li splněny podmínky uvedené v § 15 odst. 1 až 3, § 39, 42, § 43 odst. 1 až 3, 5 až 7, §

⁶³ SLEZÁKOVÁ, Tereza; BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vydání. Brno: CP Books, 2005, s. 159-161.

44, § 47 odst. 1 až 12 a v § 49. Důvodem vyslovení neplatnosti nedobrovolné dražby nemůže být skutečnost, že nebyla doručena dražební vyhláška dlužníkovi, zástavci, nebo zástavnímu dlužníkovi, pokud jim dražebník dražební vyhlášku ve stanovené lhůtě zaslal. I zde je stanovena tří měsíční prekluzivní lhůta.

6. Závěr

Ve své diplomové práci jsem si stanovil základní vědeckovýzkumnou otázku, zda je současná právní úprava vlivu prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě na práva na ni váznoucí v praxi vyhovující. K zodpovězení této otázky jsem provedl detailnější analýzu současné právní úpravy s cílem zmapovat event. legislativní mezery a problematická ustanovení, která umožňují různý výklad a navrhnout řešení.

Zabýval jsem se tedy institutem veřejných dražeb, zvláště pak vlivem prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě na práva na ni váznoucí. Vzhledem k tomu, že s veřejnými dražbami je spojeno velké množství specifických pojmů, které se u jiných právních institutů nevyskytují, věnoval jsem první kapitole právě vymezení pojmů s dražbou spojených. Dále jsem se snažil v této kapitole vymezit a objasnit pojem veřejné dražby v jeho užším a širším slova smyslu, protože tento pojem bývá často používán promiscue, a to jak ve smyslu dražeb konaných podle zákona o veřejných dražbách (ZVD), tak i ve smyslu dražeb konaných podle jiných právních předpisů, např. podle občanského soudního řádu (OSŘ). S institutem dobrovolné veřejné dražby je již dlouho spjata teoretická diskuze o její povaze. Otázkou je, zda je dobrovolná veřejná dražba specifickým způsobem uzavírání smlouvy, tedy převodem vlastnictví nebo přechodem vlastnictví k předmětu dražby. Protože odpověď na otázku, tedy zda se jedná o převod nebo o přechod je zásadní z hlediska možnosti aplikace občanského zákoníku na veřejné dražby, věnuji této problematice samostatnou kapitolu. V další kapitole srovnávám veřejnou dražbu dobrovolnou a nedobrovolnou a poté popisuji průběh prodeje nemovitosti ve veřejné dražby podle ZVD a soudní dražby podle OSŘ.

Jádrem této práce je zkoumání současné právní úpravy *přechodu práv a povinností*, případně jejich zániku vlivem veřejné dražby, jak dobrovolné, tak nedobrovolné podle ZVD, ale také zkoumání vlivu na tato práva v soudní dražbě. Podrobněji jsem se zabýval čtyřmi základními právy, která jsou v praxi nejrozšířenější. Jedná se o práva předkupní, práva zajišťující pohledávky, věcná břemena a nájemní práva. Každému z těchto práv jsem věnoval zvláštní kapitolu. Na začátku každé kapitoly jsem vždy institut definoval, resp. vymezil a poté jsem se již v jednotlivých podkapitolách věnoval vlivu jednotlivých druhů dražeb na toto právo.

Vzhledem k tomu, že zákon o veřejných dražbách vůbec neupravuje přechod nájmu a pachtu, je nutné tedy v těchto případech aplikovat občanský zákoník. Z důvodu rozsáhlosti právní úpravy nájemního práva a hlavně z důvodu proběhlé rekodifikace soukromého práva,

spočívající v přijetí nového občanského zákoníku, jsem této problematice vyčlenil zvláštní část. Jednou ze zásadních a velmi diskutovaných změn, které rekodifikace přinesla, je například zrušení bytových náhrad, proto této problematice věnuji samostatnou podkapitolu. Poté stejnou systematikou jako u předchozích práv popisuji vliv prodeje nemovitosti v různých druzích dražeb také na nájemní a pachtovní právo. Pozornost jsem věnoval rovněž obsahu právního vztahu mezi novým vlastníkem nemovitosti a nájemcem, a dále možnostem výpovědi z důvodu změny vlastnictví nemovitosti, jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce.

V poslední kapitole se zabývám dvěma instituty, a sice zmařením a neplatností dražby, které jsou upraveny samostatně pro veřejnou dražbu dobrovolnou a nedobrovolnou. Jedinou možností jak zvrátit následky dražby je právě podání návrhu na vyslovení neplatnosti dražby aktivně legitimovanou osobou u soudu.

Na základní vědeckovýzkumnou otázku, zda je současná právní úprava vlivu prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě na práva na ni váznoucí v praxi vyhovující, odpovídám tedy tak, že dle mého názoru je dnešní právní úprava v zásadě vyhovující.

Cílem práce také bylo kromě poměrně podrobné aktuální právní analýzy zvolené problematiky, upozornit na zákonná ustanovení, která umožňují různý výklad a vyjádřit k problematice svůj názor. Například v úvodní kapitole pojednávající o genezi pojmu veřejné dražby vyslovuji názor, že přívlastek veřejná v pojmu veřejná dražba je pouze historickým reliktem a původní smysl se již vytratil, tím že veřejnou dražbu neprovádějí orgány veřejné moci, ale naopak soukromoprávní subjekty dražbu. Dále v otázce povahy dobrovolné veřejné dražby se přikláním k názoru, že nabytí vlastnictví k předmětu dražby ve veřejné dražbě je přechodem, nikoliv převodem vlastnictví. V kapitole pojednávající o vlivu veřejné dražby na nájemní právo jsem se snažil poskytnout svůj pohled na ustanovení o změně vlastnictví a nastínit možné výklady tohoto ustanovení. Otázkou bylo, zda je možné ustanovení § 2221 odst. 2 NOZ vykládat tak extenzivně, že by bylo aplikovatelné i na přechod, tedy na nabývání vlastnictví ve veřejné dražbě. Pro úplnost uvádím, že značné problémy spojené například s výkladem ustanovení § 58 ZVD, které upravuje přechod a zánik práv zajišťujících pohledávky, byly odstraněny novelizací v roce 2006.

Seznam použitých zkratek

EŘ	zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řad) a o změně dalších zákonů
IZ	zákon č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
ZVD	zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Seznam použitých zdrojů

Monografie

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 421 s.

HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1481 s.

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 1335 s.

KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 368 s.

KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 616 s.

KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 360 s.

SLEZÁKOVÁ, Tereza; BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. 1. vydání. Brno: CP Books, 2005. 289 s.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1276 s.

SVOBODA, Karel a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1422 s.

VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001. 776 s.

Odborné články

HAVEL, Bohumil. Nad jedním zákonem aneb peripetie dražby. *Právní rozhledy*, 2001, roč. 9, č. 5, s. 432-435.

JIRKA, Vladislav. Ke sporům kolem povahy veřejné dražby a jejich řešení v aktuální judikatuře. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 4, s. 142 - 144.

KOCINA, Jan. Zástavní právo v České republice po poslední novelizaci. *Bulletin advokacie*, 2002, č. 5, s. 20 - 32.

MÜLLER, Zdeněk. Dražba jako právní institut. *Právní rozhledy*, 2004, roč. 12, č. 8, s. 275 - 283.

Právní předpisy

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řad) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

Judikatura

Rozsudek Městského soudu sp. zn. 33 Ca 24/95 ze dne 6. 6. 1995

Rozsudek Městského soudu sp. zn. 33 Ca 40/97 ze dne 30. 4. 1997

Nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 116/97 ze dne 9. 10. 1997

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1034/97 ze dne 29. 7. 1999

Rozsudek Okresního soudu v Ostravě sp. zn. 20 C 348/2001 ze dne 11. 10. 2002

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 294/2003 ze dne 26. 1. 2006

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1973/2006 ze dne 26. 10. 2006

Ostatní

TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. *Bytové náhrady po 1. 1. 2014* [online]. Pravniprostor.cz, 17. 6. 2014 [cit. 27. 11. 2014]. Dostupné na <<http://www.prawniprostor.cz/clanky/rekodifikace/byto-ve-nahrady-po-1-1-2014>>.

Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ (získáno z http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-07.pdf)

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/DuvodovazpravaNOZkonsolidovanaverze.pdf>)

Shrnutí

Diplomová práce se zabývá vlivem prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě na práva na ni váznoucí. Vědeckovýzkumnou otázkou bylo, zda je současná právní úprava prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě na práva na ni váznoucí v praxi vyhovující. První kapitola se věnuje vymezení pojmu veřejná dražba a dalších pojmů s ní souvisejících. Další kapitola se zabývá přechodem a zánikem práv váznoucích na nemovitosti vlivem prodeje nemovitosti ve veřejné a soudní dražbě. V této kapitole je detailně analyzován vliv dražby na jednotlivá práva. Samostatná kapitola se věnuje přechodu nájemního práva a pachtu. Poslední kapitola se zaměřuje na instituty zmaření a neplatnost veřejné dražby. Kromě podrobné analýzy současné právní úpravy této problematiky, práce poukazuje na problematiku ustanovení umožňující různý výklad a vyjadřuje rovněž osobní názor autora.

Summary

The thesis deals with the influence of the sale of real estate in public auction on the rights encumbered on the real estate. My research question was whether is the current legislation of sale of the real estate in the public auction sufficient for the legal practice. The first chapter is devoted to the concept of public auction and other concepts connected with the public auction. The next chapter deals with the transition and the termination of rights ,which are encumbering the real estate, due to sale of the real estate in the public auction. This chapter analyzes the influence of public auction on these rights in the detail. One single chapter is devoted to the transition of the rent and tenancy. The last chapter is focused on institutes such as the frustration of the public auction and invalidity of the public auction. Apart from the detailed analysis of current legislation, this thesis refers to problematic provisions that enable different interpretation and also expresses the author's opinion.

Klíčová slova

Veřejná dražba, soudní dražba, dobrovolná dražba, nedobrovolná dražba, dražba nemovitostí, přechod vlastnictví.

Keywords

Public auction, judicial auction, voluntary auction, involuntary auction, real estate auction, transition of property.