

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Veronika Krbcová

**Exekuční řízení se zaměřením na výkon rozhodnutí prodejem věcí
nemovitých v současné praxi**

Diplomová práce

Olomouc 2010

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Exekuční řízení se zaměřením na výkon rozhodnutí prodejem věcí nemovitých v současné praxi vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.“

V Olomouci dne 25. 3. 2010

Veronika Krbcová

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala své vedoucí diplomové práce JUDr. Renátě Šínové, Ph.D. za odborné vedení, cenné připomínky a rady, které mi pomohly při zpracování dané tematiky.

Obsah

Úvod.....	6
1. Zákon č. 120/2001 Sb. a další právní předpisy upravující exekuční řízení.....	9
1.1. Vznik a struktura exekučního řádu a prameny exekučního řízení.....	9
1.2. Vztah občanského soudního řádu a exekučního řádu a jejich právní úprava.....	12
1.3. Novelizace exekučního řádu.....	14
2. Exekuční řízení.....	20
2.1. Význam a účel exekučního řízení.....	20
2.2. Zásady exekučního řízení.....	21
2.3. Průběh exekučního řízení.....	23
3. Prodej nemovitostí jako způsob exekuce na peněžítá plnění.....	29
3.1. Přiměřenost a vhodnost prodeje nemovitosti.....	29
3.2. Účastníci exekuce formou prodeje nemovitosti.....	31
3.3. Exekuční příkaz a usnesení o nařízení exekuce.....	33
3.3.1. Předkupní právo.....	36
3.4. Zastavení a odklad exekuce prodejem nemovitosti.....	36
4. Cena nemovitosti.....	39
4.1. Ustanovení znalce, ocenění nemovitosti a její ohledání.....	39
4.1.1. Součást a příslušenství nemovitosti.....	41
4.2. Určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství.....	42
4.3. Odpovědnost soudního exekutora za vadné usnesení o ceně.....	43
4.4. Doručení usnesení o určení ceny nemovitosti a opravné prostředky.....	44
5. Dražba.....	47
5.1. Vydání dražební vyhlášky, její náležitosti a doručování.....	48
5.2. Průběh dražby.....	51
5.2.1. Podmínky účasti na dražebním jednání.....	52
5.2.2. Vlastní dražba a podání.....	54
5.2.3. Prokázání předkupního práva, námítky proti příklepu a shodná podání.....	55
6. Příklep.....	57
6.1. Držba a vlastnictví nemovitosti.....	58
6.2. Obmeškalý vydražitel a opětovná dražba.....	59
6.3. Vyklizení vydražené nemovitosti.....	60

6.4. Úhrada nákladů exekuce a náklady oprávněného.....	62
6.4.1. Odměna soudního exekutora.....	63
7. Rozvrh výtěžku.....	65
7.1. Jednání o rozvrhu.....	66
7.2. Pořadí uspokojení.....	68
Závěr.....	71
Resumé.....	73
Seznam použitých pramenů.....	75
Monografie.....	75
Články.....	76
Právní předpisy.....	76
Judikatura.....	76
Internetové odkazy.....	77

Úvod

Při výběru tématu své diplomové práce jsem se rozhodla pro práci z okruhu exekucí a to zejména s ohledem na skutečnost, že exekuce jsou aktuálním tématem života mnoha lidí v České republice. Ovšem nejen těch, kteří se do exekučního řízení dostali svou vlastní nezodpovědností, ale i těch, kteří ne příliš příjemný dopad exekuce pocítili bez vlastního přičinění, jako například u nevypořádaných závazků bývalých manželů. Do jisté míry byla moje volba ovlivněna také tím, že jsem měla možnost absolvovat několik seminářů u soudního exekutora, které pro mě byly velice poučné a určitým způsobem mi přiblížily a objasnily prodej nemovitosti z pohledu exekutora.

V poslední době v České republice a nejen zde stále narůstá počet nařízených exekucí a stejně tak i počet těch, kteří nejsou schopni splnit svůj závazek. Ve většině případů je to důsledek volného žití dnešních lidí, kteří si stále více zvykají žít na dluh. V takové situaci pak musí přijít stát se svými orgány a splnit svoji úlohu spočívající v tom, že bude splněn závazek, k němuž se dlužník zavázal. Tento závazek je mnohdy plněn i za cenu likvidačních následků pro dlužníka či jeho blízké okolí. Exekuce jsou v české společnosti nezáviděníhodnou životní situací, přesto však stále denní realitou mnoha lidí. Proto si myslím, že ač není exekuce příliš optimistickým tématem, je to téma velice zajímavé. Právní úprava exekucí a exekučního řízení je nezbytná, a to nejen ke zvyšování autority státu. Navíc vzhledem k neustále narůstajícímu počtu nařízených exekucí se domnívám, že je na místě, aby bylo i nadále zkoumáno, zda současná právní úprava něco nepostrádá či nevyžaduje doplnění.

Ve své práci používám jak pojem „výkon rozhodnutí“, tak i pojem „exekuce“, přičemž tam, kde bude použit termín „exekuce“, bude se tím myslet jak soudní výkon rozhodnutí, tak i exekuce prováděná soudním exekutorem. Rozhodla jsem se tak především vzhledem ke skutečnosti, že obecně lze oba termíny považovat za synonyma, a ani literatura nepoužívá oba pojmy jednotně. Uvedené terminologii se blíže věnuji v kapitole 1. 2., kde podrobněji rozebírám vztah občanského soudního řádu a exekučního řádu.

Mým záměrem v této práci je přiblížit právní problematiku exekucí prodejem nemovitostí prováděnou soudním exekutorem, popsat její jednotlivé fáze a pokusit se je rozebrat v kontextu s platnou právní úpravou a vystihnout případné chyby a nedostatky současné úpravy. Mým cílem je také pokusit se o úvahy *de lege ferenda* nad současnou právní úpravou exekuce prodejem nemovitosti a jejich jednotlivých fází a zamyslet se nad možnostmi zlepšení této úpravy. Exekuce prodejem nemovitosti povinného je jedním ze

způsobu k vymožení pohledávky oprávněného, který v praxi sice bývá poněkud zdlouhavý, ale zato je to způsob velice efektivní. Je to zároveň způsob, který je veřejností považován za nejobávanější exekuční prostředek, a vzhledem ke svým dopadům na vlastnická práva dlužníka jej také lze považovat za nejproblematictější způsob exekuce.

Ve své diplomové práci používám metodu dedukce a především metodu analýzy. Dedukce představuje metodu, která používá k poznání pravdy systému deduktivních úsudků. Jde o odvozování pravdivých závěrů z pravdivých premis. Metoda analýzy pak spočívá v rozkládání celku na jednotlivé části.¹

Při zpracování této diplomové práce jsem vycházela z platné a účinné právní úpravy, dále z dostupné judikatury, komentářů, monografií, odborných článků, rozhovorů, případně ze zdrojů dostupných na síti Internet. Exekuce prodejem nemovitosti je zmíněna v každé učebnici procesního práva, nicméně většinou je uvedena jen základní problematika tohoto způsobu exekuce. Základní poznatky o exekuci prodejem nemovitosti jsou obsaženy například v učebnici *Civilní proces a organizace soudnictví* z roku 2004, jejímiž autory jsou doc. JUDr. Jaruška Stavínohová, Csc., a Doc. Petr Hlavsa, Csc., nebo v učebnici *Civilní právo procesní* od Prof. JUDr. Aleny Winterové, Csc z roku 2008.

Mezi zásadní prameny, z nichž jsem čerpala při vypracování této práce, patří především dílo od JUDr. Antonína Tripese *Exekuce v soudní praxi* z roku 2001 a dále pak titul od JUDr. Václava Kurky a JUDr. Ljubomíra Drápala *Výkon rozhodnutí v soudním řízení* z roku 2004.

Svoji diplomovou práci jsem rozdělila na sedm hlavních kapitol, jež mají i své podkapitoly, které kopírují jednotlivé fáze exekuce prodejem nemovitosti a zároveň vymezují právní úpravu exekucí. Tuto strukturu jsem pro svou práci zvolila z důvodu větší přehlednosti.

V první kapitole vymezují právní předpisy, jež obsahují současnou právní úpravu exekučního řízení, a to zejména zákon číslo 120/2001 Sb., exekuční řád, a zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Věnuji se zde také vzájemnému vztahu těchto dvou právních předpisů a novelizacím exekučního řádu, u nichž jsem svou pozornost zaměřila především na jednotlivé změny, které do exekučního řízení vnesla dosud poslední novela exekučního řádu, s účinností od 1. 11. 2009.

¹ KNAPP, Viktor. *Vědecká propedeutika pro právníky*. Praha: Eurolex, 2003, s. 76-77.

Druhou kapitolu jsem se rozhodla věnovat exekučnímu řízení obecně. Přibližuji zde jeho význam a účel a vymezuji jednotlivé zásady, na nichž je exekuční řízení založeno, a obecný průběh exekučního řízení.

Ve třetí kapitole vymezuji obecnou charakteristiku exekuce prodejem nemovitosti, vhodnost a přiměřenost tohoto způsobu exekuce, její účastníky, vydání exekučního příkazu a také podmínky pro odklad nebo zastavení exekuce prodejem nemovitosti.

Následující kapitoly své práce považuji za stěžejní. Jelikož tématem této diplomové práce je exekuce prodejem nemovitosti, v dalších kapitolách podrobně vymezuji její jednotlivé fáze postupně od vydání exekučního příkazu, kterým soudní exekutor postihuje nemovitost povinného. Tedy fázi ustanovení znalce, který provádí ocenění nemovitosti, fázi určení ceny nemovitosti, fázi vydání dražební vyhlášky a samotného dražebního jednání, kterým se ukončují všechny předchozí fáze. Dále pak fázi usnesení o příklepu, kterým se nabývá vlastnictví k vydražené nemovitosti, fázi určení nákladů exekuce a na posledním místě, nikoliv však svým významem, fázi rozvrhu výtěžku, kterou svoji práci ukončuji.

1. Zákon číslo 120/2001 Sb. a další právní předpisy upravující exekuční řízení

1.1. Vznik a struktura exekučního řádu a prameny exekučního řízení

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, byl vyhlášen ve Sbírce zákonů 28. 2. 2001, nabyl účinnosti 1. 5. 2001 a v praxi byl ve větší míře aplikován spíše až od počátku roku 2002. Exekuční řád tím rozšířil právní řád o další druh exekuce vykonávaný soudními exekutory, přičemž dosavadní druhy exekucí tak, jak je vykonávaly soudy či jiné orgány, zůstaly zachovány. Zásadní pohnutkou, která vedla k vytvoření nového zákona, byla především nedostatečná efektivnost soudů. Velkou slabinou byla jednak značná délka nalézacího řízení, ale i zdlouhavost řízení vykonávacího, kdy soudem přiznané právo oprávněného nebylo včas uspokojováno.² Exekuční řád tak měl přinést zefektivnění procesu nuceného vymáhání pohledávek, přičemž tohoto cíle mělo být dosaženo především díky odlišným principům, na kterých exekuční řád stojí.

Významným institutem, který exekuční řád zřídil, je institut soudního exekutora. Ten je založen na přenesení exekuční pravomoci soudů na nezávislého a nestranného exekutora. Soudním exekutorem je podle exekučního řádu státem jmenovaná fyzická osoba pověřená exekutorským úřadem, která má právnické vzdělání a do exekutorského úřadu je jmenována na návrh komory Ministerstva spravedlnosti. Při výkonu exekuční činnosti, kterou exekutor vykonává za úplatu, je vázán Ústavou České republiky, zákony a jinými právními předpisy a rozhodnutími soudů vydanými v řízení o výkonu rozhodnutí a procesními postupy exekučního řízení. Svoji exekuční činnost vykonává každý exekutor jako svobodné povolání, jež podléhá státnímu dohledu.³

Ačkoliv po několika letech účinnosti EŘ je jeho fungování z hlediska teoretiků hodnoceno spíše negativně, myslím si, že má i pozitivní stránky. Dle vyjádření některých exekutorských úřadů je totiž jednoznačné, že exekuce vedená soudním exekutorem je ve většině případů efektivnějším způsobem vymáhání práva než výkon rozhodnutí vedený výlučně soudem.⁴

² TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C H. Beck, 2001, s. 4.

³ Tamtéž.

⁴ HAUERLAND, Miloslav. *Proč právě soudní exekutor* [online]. Dostupné na <<http://www.urad-exekutora.cz/proc-exekutor.html>>.

K rychlému jednání exekutora tady ale dle mého názoru podstatným způsobem přispívá skutečnost, že při výkonu své činnosti je exekutor zainteresován na vymožení práva svou odměnou. Její výše se totiž odvíjí od výsledku exekuce.

Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů je systematizován do dvaceti částí. Část první vymezuje samotný exekuční řád a je rozdělena do třinácti hlav. Hlava první upravuje základní ustanovení, hlava druhá postavení soudního exekutora a hlava třetí provedení exekuce, tedy exekuční řízení. Čtvrtá hlava přináší úpravu jednotlivých způsobů provedení exekuce. Pátá hlava obsahuje právní úpravu další činnosti exekutora, mezi kterou se řadí zejména sepisování exekutorských zápisů. Systematicky následuje hlava šestá, která stanovuje náklady exekuce, a hlava sedmá, která obsahuje ustanovení týkající se odměny exekutora. Následuje hlava osmá, která upřesňuje činnosti exekutora při manipulaci se spisy a jejich úschově, hlava devátá se vztahuje k samosprávě exekutora a hlava desátá ke kárné odpovědnosti exekutora. Poslední čtyři hlavy se týkají ustanovení o doručování, správních deliktů, centrální evidence exekucí a přechodných a závěrečných ustanovení.

Části druhá až devatenáctá jsou věnovány ustanovením, která se týkají změn zákonů, a poslední dvacátá část upravuje účinnost.⁵

Na tomto místě bych ráda pro srovnání uvedla také systematiku OSŘ, který obsahuje právní úpravu vykonávacího řízení prováděného soudními orgány. Systematicky je v tomto zákoně vykonávací řízení zařazeno do části šesté pod názvem Výkon rozhodnutí. Z tohoto zařazení v OSŘ je patrná jeho relativní samostatnost, o níž se blíže zmíním později. Šestá část OSŘ má osm hlav. První hlava upravuje nařízení a provedení výkonu rozhodnutí, následující hlavy pak upravují jednotlivé způsoby výkonu - hlava druhá srážky ze mzdy, hlava třetí vymezuje příkázání pohledávky, hlava čtvrtá je věnována příkazu k výplatě z účtu u peněžního ústavu, hlava pátá ustanovením o prodeji movitých věcí a nemovitostí. Hlava šestá vymezuje zřízení soudcovského zástavního práva, hlava sedmá prodej podniku a poslední osmá hlava obsahuje ustanovení o uspokojení práv na nepeněžitá plnění.⁶

Úprava exekuce a výkonu rozhodnutí není ale obsažena jen v EŘ a k němu subsidiárnímú předpisu, OSŘ, ačkoliv jsou oba tyto zákony stěžejními předpisy pro danou problematiku.

⁵ Zákon č. 121/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

⁶ Blíže viz. zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Důležitým pramenem exekučního řízení je také zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí. Tento zákon byl přijat za účelem ucelení právních pravidel, která by měla být aplikována v případě souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí.

Vedle těchto zákonů dále můžeme mezi prameny exekučního řízení zařadit také další právní předpisy v podobě vyhlášek Ministerstva spravedlnosti a v neposlední řadě sem patří také Vnitřní a kancelářský řád, který byl vydán jako instrukce Ministerstva spravedlnosti. Z vyhlášek pak jsou to zejména vyhláška č. 485/2000 Sb., o výši odměny správce podniku, způsobu jejího určení a určení náhrady jejich hotových výdajů a dále vyhláška č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem. Za zmínku stojí také vyhláška č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, a vyhláška č. 329/2008 Sb., o centrální evidenci exekucí. V souladu s poslední uvedenou vyhláškou vede centrální evidenci exekucí Exekutorská komora České republiky a to na určené veřejnosti přístupné adrese v síti Internet. Tento způsob vedení evidence exekucí je dle mého názoru velmi praktický vzhledem ke snadnému přístupu k informacím o tom, zda je či není na danou osobu prováděna exekuce. Důležitým pramenem exekučního řízení především pro činnost soudu je vyhláška č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy, jež byla několikrát novelizována a je známa spíše pod označením Jednací řád pro okresní a krajské soudy.

V neposlední řadě je potřeba mezi prameny exekučního řízení zahrnout také stavovské předpisy Exekutorské komory, jež byly schváleny ministrem spravedlnosti v rozmezí od května do července roku 2001. Těmito předpisy jsou Stavovský předpis Exekutorské komory České republiky, kterým se stanoví postup při vyhlašování a organizaci výběrového řízení, dále Volební řád a Zkušební řád.⁷ Mezi prameny dále řadíme i související předpisy, z nichž bych jmenovala například zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), zákon č. 26/2001 Sb., o veřejných dražbách a další.

⁷ SCHELLEOVÁ, Ilona, LAMKA, Roman. *Exekuce v zrcadle právních předpisů I*. Ostrava: Key publishing s.r.o., 2007, s. 17.

1.2. Vztah občanského soudního řádu a exekučního řádu a jejich právní úprava

Jak jsem již výše naznačila, česká právní úprava je založena na dualistické koncepci vykonávacího řízení. Ta spočívá v tom, že jsou-li splněny předpoklady pro nucený výkon rozhodnutí dle § 251 OSŘ, má osoba, které svědčí právo, možnost výběru, zda podá návrh na zahájení soudního řízení o výkonu rozhodnutí podle OSŘ, jež ale většinou bývá zdlouhavější, anebo návrh na nařízení exekuce dle EŘ, který na rozdíl od OSŘ poskytuje prostředky k rychlejšímu a efektivnějšímu vymožení pohledávek. Otázkám novelizací EŘ se budu věnovat později, nyní jen zmíním změnu v EŘ, jež vnesl s účinností od 1. 11. 2009 do právního předpisu zákon č. 286/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tato změna spočívá v tom, že oprávněný již podává podle § 35 odst. 2 EŘ návrh na zahájení exekuce výlučně exekutorovi.⁸

Vzájemný vztah těchto dvou právních předpisů je vymezen v ustanovení § 52 odst. 1 EŘ. Ten stanovuje, že ustanovení OSŘ se použijí pro exekuční řízení přiměřeně tehdy, pokud nestanoví EŘ jinak.⁹ Pro vzájemný vztah OSŘ a EŘ se tedy, jak jsem již výše uvedla, uplatňuje princip subsidiarity. To znamená, že ustanovení OSŘ lze subsidiárně užít jen tam, kde EŘ nestanoví jinak, a zároveň ho nelze užít tam, kde by postup dle úpravy v OSŘ byl v rozporu s úpravou dle EŘ. Je také třeba upozornit na skutečnost, že EŘ sice vystupuje ve vztahu k OSŘ v postavení *lex specialis*, ale zároveň v řadě svých ustanovení odkazuje právě na OSŘ. Je to např. § 60, který upravuje exekuci srážkami ze mzdy a jiných příjmů, § 65 vymezující provádění exekuce příkázáním pohledávky či § 69, který stanovuje provádění exekuce prodejem movitých věcí a nemovitostí.

Považuji také za nezbytné zdůraznit, že subsidiarita EŘ platí jen pro exekuční řízení podle zákona č. 120/2001 Sb., nikoliv zároveň pro výkon rozhodnutí podle OSŘ. Tím pádem není prakticky možné se zabývat problematikou exekucí odděleně od výkonu rozhodnutí. EŘ tedy dle výše uvedených poznatků neupravuje komplexně celý průběh exekučního řízení, jelikož jeho zdánlivá komplexnost je omezena právě odkazy na přiměřené použití OSŘ.

Podle mého názoru je tato neúplnost zákona o soudních exekutorech skutečností, která by neměla být přehlížena. Je sice řešena odkazy na OSŘ, ale i přesto si myslím, že je

⁸ Předcházející právní úprava poskytovala oprávněnému možnost výběru, zda podá návrh na zahájení exekuce přímo soudnímu exekutorovi nebo příslušnému soudu spolu s určením exekutora.

⁹ HLAVSA, Petr. *Exekuční řád s výkladem a prováděcími předpisy*. Praha: Linde, 2001, s. 62.

bezpochyby jedním z důvodů, proč v praxi dochází k řadě aplikačních pochybení ze strany exekutorů.

Při porovnávání právní úpravy výkonu rozhodnutí dle OSŘ a exekuce dle EŘ je potřeba nejprve objasnit samotné pojmy výkon rozhodnutí a exekuce. Jedná se totiž o pojmy, na jejichž rozlišování se ještě nedávno striktně trvalo. O tom se lze přesvědčit například v textu právnické učebnice *Civilní právo procesní*.¹⁰ Přesto, a to nejen mezi laiky, bývaly pojmy často zaměňovány. Pod pojmem exekuce si veřejnost obvykle představuje celé řízení k vymožení pohledávky povinného bez ohledu na to, jestli se jedná o činnost dle OSŘ nebo EŘ. V tomto ohledu je zřejmé, proč se na odlišování pojmů trvalo, nicméně žádná právní úprava nevymezuje definice obou těchto pojmů. Během studování literatury jsem navíc měla možnost se přesvědčit o tom, že právní úprava v různých právních předpisech užívá oba pojmy nejednotně a různými způsoby. Dnes jsou totiž tendence spíše takové, že oba pojmy zaměňovat lze.

Obecně se dá říci, že se jak výkonem rozhodnutí, tak i exekucí rozumí postup, kterým se zajišťuje nucená realizace práva, tedy konkrétní vynucení jednotlivé pohledávky. Občanský soudní řád z roku 1963 si pro tento postup zvolil tehdy novátorský termín výkon rozhodnutí, který byl podle zákonodárce vhodnější než dřívější termín exekuce. Nicméně veřejnost nový pojem nepřijala a termín exekuce zůstal i nadále v myslích lidí. Používá jej jak právní nauka, tak i literatura, pouze zákonodárce se stále držel pojmu výkon rozhodnutí.¹¹ V současnosti existují oba pojmy vedle sebe, jeden v občanském soudním řádu a druhý v exekučním řádu. K této dvojí terminologii došlo formálně přijetím EŘ. Až do té doby byly oba pojmy považovány za synonyma. Je tedy zřejmé, že bylo snahou zákonodárců důsledně odlišit tato synonyma, když stanovili v ustanovení § 130 EŘ, že exekucí se rozumí výkon rozhodnutí podle EŘ. Nicméně od této úpravy se zákonodárce poměrně odchýlil v zákoně č. 119/2001 Sb., o souběžně probíhajících výkonech rozhodnutí. Poměrně překvapivé to je zejména při srovnání terminologie EŘ a zákona o souběžně probíhajících výkonech rozhodnutí vzhledem ke skutečnosti, že oba tyto zákony byly přijímány Parlamentem ČR ve stejnou dobu. Zákon o souběžně probíhajících výkonech rozhodnutí totiž vymezuje definici exekuce v §2, který stanoví, že exekucí se rozumí výkon rozhodnutí nařizovaný soudem a prováděný soudem nebo soudním exekutorem, daňová exekuce nařizovaná a prováděná správcem daně a výkon rozhodnutí nařizovaný a prováděný orgánem veřejné správy. Tento zákon tedy míchá všechny pojmy dohromady, což přispívá

¹⁰ WINTEROVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní*. 4. vydání. Praha: Linde, 2006, s. 519.

¹¹ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 3.

k ještě většímu chaosu. Navíc skutečnost, že daný zákon v §2 vymezuje pod pojmem exekuce jak výkon rozhodnutí nařizovaný a prováděný soudem, tak i výkon rozhodnutí prováděný soudním exekutorem, je v rozporu s EŘ, který pro tuto exekuční činnost soudního exekutora nepoužívá pojem výkon rozhodnutí.

Myslím si tedy, že přestože se dříve trvalo na striktním odlišení obou pojmů, vzhledem k výše uvedenému a ke skutečnosti, že se dnes oba pojmy užívají nejednotně, nejen mezi laiky, není příliš rozumné dál na jejich rozlišení trvat. Proto i pro účely této práce budu používat obecně termín exekuce, jakožto termín pro obojí, soudní výkon rozhodnutí i exekuci prováděnou soudním exekutorem.

1.3. Novelizace exekučního řádu

Exekuční řád byl schválen v roce 2001. Novelizován výrazným způsobem byl od té doby na základě poznatků Ministerstva spravedlnosti až zákonem č. 347/2007 Sb., s účinností od 1. 1. 2008. Základním impulsem pro provedení změn v exekučním řádu byla přílišná komplikovanost a nejasnost stávající právní úpravy, která nadbytečně zatěžovala exekuční soudy a způsobovala tak zbytečné průtahy. Ministerstvo spravedlnosti tak ve spolupráci s Exekutorskou komorou začalo intenzivně pracovat na legislativních podkladech této novely exekučního řádu. Novela nebyla koncipována pro soudní exekutory, neboť jim uložila nové povinnosti a omezení a posílila dohled nad jejich činností. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že hlavním cílem novely bylo zlepšit kontrolu nad činností exekutorů, kteří v minulosti v řadě případů prováděli exekuci sporným způsobem, převést na exekutory nerozhodovací administrativu, kterou jsou zatíženy soudy, zjednodušit nařizování exekucí a tím pádem posílit ochranu věřitelů před neplatiči. Novela proto zakotvila nová oprávnění Ministerstva spravedlnosti, která umožňují lepší dohled nad činností exekutorů. Kromě nových oprávnění v oblasti státního dohledu nad činností exekutorů se novela dotkla také celé řady jiných otázek.¹² Mezi další změny, ke kterým došlo, patří například nová úprava institutu vykonavatele soudního exekutora, která umožnila pověřit zaměstnance exekutora provedením úkonů, které ve výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu provádí soudní vykonavatel. Zároveň však tato novela zhoršila postavení věřitelů v souvislosti s úhradou nákladů exekuce. Dále došlo přijetím novely ke zpřesnění právní úpravy doručování, oznámení o upuštění od exekuce a rozhodnutí o zastavení exekuce. Náklady

¹² FILÍPEK, Milan. (Zatím) poslední novela exekučního řádu. *Právní rozhledy*, 2008, č. 9, s. 24.

exekuce se u exekuce prodejem nemovitosti a exekuce prodejem podniku zařadily při rozvrhu rozdělované podstaty do první skupiny.

Dřívější drobnější novelty exekučního řádu lze téměř všechny považovat za technické změny, které reagovaly na různé nové právní úpravy. Jednalo se spíše o dílčí věcné změny, které jen upřesnily či potvrdily stávající úpravu nebo výslovně zakotvily principy vyvinuté již předtím judikaturou. Takovým případem bylo například zakotvení zásady proporcionality postupu exekutora v exekučním řízení.

Jelikož ale novelty exekučního zákona nejsou stěžejním bodem pro moji práci, ráda bych zde uvedla z dalších novelizací jen ty, které považuji za nejvýznamnější. Z drobnějších novel EŘ bych ráda upozornila na novelu vloženou do EŘ zákonem č. 53/2004 Sb., kterou bylo doplněno ustanovení § 33a EŘ o spolupráci třetích osob při shromažďování informací a kterou bylo exekutorům umožněno získávat údaje v elektronické podobě. Další významná novela byla vložena zákonem č. 133/2006 Sb., který zavedl nový způsob výkonu rozhodnutí, konkrétně šlo o příkaz k výplatě z účtu u peněžního ústavu. Svůj význam měla také judikatura Nejvyššího a Ústavního soudu. Řada exekutorů dokonce volala jednu dobu po zrušení části šesté OSŘ a ponechání jen EŘ. V řadách zákonodárců se tento návrh exekutorů ovšem nesetkal s pochopením, nicméně podnítil ještě více potřebu změny exekučního systému.

První zásadní novelizace EŘ byla tedy provedena až teprve po pěti letech od jeho účinnosti. Tato skutečnost je podle mého názoru svým způsobem dost pozoruhodná. Na druhou stranu ale i tak právní praxe dospěla k závěru, že je novelizace soukromých exekucí nezbytná.

Nedlouho po přijetí první výrazné novelizace exekučního řádu v roce 2008, začalo Ministerstvo spravedlnosti připravovat další novelu s cílem zrychlit vymáhání pohledávek pro věřitele. Vládní novela exekučního řádu nakonec byla schválena Senátem 22. 7. 2009 a nabyla účinnosti dne 1. 11. 2009.¹³ Potřebnost novelty dokládá zejména tehdejší stav exekučních řízení, kdy soudy musely vykonávat obecnou administrativu, místo aby měly prostor věnovat se složitějším sporným případům. Dle důvodové zprávy se novela zaměřuje především na zvýšení odpovědnosti soudních exekutorů a na úpravu postupu soudních exekutorů v rámci exekučního řízení, která spočívá zejména v uložení nových povinností exekutorům, jež až dosud vykonávaly soudy. Novela tedy přináší celou řadu změn, které se týkají především úpravy postupu soudních exekutorů v rámci exekučního řízení s cílem

¹³ Zákon č. 286/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.

zkvalitnit jejich činnost, zjednodušit nařizování exekucí a poskytnout větší ochranu věřitelům. Protože se jedná o zatím poslední novelu EŘ, ráda bych se věnovala podrobněji změnám, které tato novela do praxe přinesla, a pokusím se nastínit jejich případné dopady.

Novela EŘ má zjednodušit a zrychlit exekuce a navíc chrání i dlužníky. Nemělo by se například už stávat, že exekutor zabaví milionovou nemovitost za tisícikorunový či stokorunový dluh. Řád totiž stanovuje, aby exekutor postupoval v pořadí: mzdy, účty, movité věci a až nakonec věci nemovité.¹⁴ Z takto pevně stanoveného pořadí mají ale obavy exekutoři a dle mého názoru jsou zcela oprávněné. Vzhledem k vychytralosti českého národa si totiž myslím, že by se tak mohlo v praxi stávat, že dlužník, který se předčasně dozví o exekuci, pak může mít dostatek času, dokud nebude jeho majetek postižen exekučním příkazem, na to, aby někam schoval tento majetek či ho převedl na jinou osobu. Díky tomu se může zhoršit i postavení věřitelů. Dříve exekutoři, pakliže se s dlužníkem nedohodli, sáhli na jeho majetek, po novele řádu už to ale nebude možné. Tuto změnu, kterou se zaručuje, že zabavovaný majetek nebude mnohem vyšší hodnoty než dlužná částka, novela označuje jako přiměřenost exekucí.

Další změnou, kterou nový řád přináší je zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitostech. Až dosud bylo upraveno zákonem jen soudcovské zástavní právo, ale dle nové právní úpravy již může i exekutor stejně jako soudce zřídit na nemovitosti povinného exekutorské zástavní právo. Tato změna je prozatím exekutory a nejen jimi hodnocena jako velmi pozitivní.

Jednou ze změn nového EŘ je také změna právní úpravy zahájení exekučního řízení, o němž bude nově rozhodovat pouze exekutor a nikoliv soud, jak tomu bylo doposud. Cílem této změny je snaha o zjednodušení a zrychlení postupu, k němuž má sloužit i elektronická komunikace mezi soudním exekutorem a soudem. Návrh na nařízení exekuce tedy nově podává věřitel soudnímu exekutorovi, který zajistí, aby návrh nebyl nesrozumitelný či neurčitý a aby splňoval všechny náležitosti, případně vyzve věřitele k doplnění nebo opravám, a postoupí podání soudu s žádostí o pověření. Poté soud exekutora pověří k provedení exekuce usnesením, jako tomu bylo dosud. Domnívám se, že tato změna by mohla v praxi způsobit určité zmatky, a to mezi jednotlivými účastníky exekuce. Navíc v této změně nevidím až tak významné zjednodušení, jestliže návrh podaný exekutorovi musí být stejně pověřený soudem. Myslím si, že díky tomu by v praxi mohlo docházet ke dvojímu vyřizování téže věci.

¹⁴ ZAVADILOVÁ, Tereza. Exekuce by měly být nadále jednodušší a rychlejší. *Mladá fronta E15*, 2. listopadu 2009, č. 492, s. 8-9.

Další změnou zatím hodnocenou také spíše negativně je změna týkající se zákazu nakládání s majetkem¹⁵. Až dosud nesměl dlužník po doručení rozhodnutí o nařízení exekuce se svým majetkem nijak nakládat a právní úkon, kterým by toto nařízení porušil, by tak byl neplatný. Podle nové právní úpravy už platí, že dlužník nesmí se svým majetkem nakládat, ale právní úkon se považuje za platný, pokud se jeho neplatnosti nedovolá oprávněný, exekutor nebo přihlášený věřitel, aby zajistili uspokojení vymáhané pohledávky. Dovolat se neplatnosti je přitom možné v souladu s ustanovením § 44a EŘ vydáním exekučního příkazu na ušlý majetek nebo jiným projevem vůle exekutora, oprávněného nebo přihlášeného věřitele. Myslím si, že omezení účinků generálního inhibitoria je především reakcí na jeho tvrdost a pravděpodobně také jeho možného zneužívání. Podle vyjádření právníka Petra Šonka k novelizaci EŘ se totiž v praxi objevovaly i takové případy, kdy byl tento institut využíván k odstranění konkurence v podnikatelském prostředí, kdy společnost koupila pohledávku konkurenta a podala návrh na nařízení exekuce, čímž ochromila společnost i na několik měsíců.¹⁶ K omezení účinků generálního inhibitoria by mohlo dojít například tehdy, pokud povinný doloží soudnímu exekutorovi, že jeho zbývající majetek bude k uhrazení vymáhané pohledávky stačit.

Další změnou, kterou přináší novela, jsou ustanovení § 68 EŘ o vyškrtnutí věcí ze soupisu. Novela umožňuje, aby soudní exekutor na návrh třetí osoby, která je majitelem některé ze sepsaných věcí, tuto věc vyškrtnout ze soupisu. K vyškrtnutí ze soupisu dochází vždy, pokud to navrhne přímo věřitel. Pokud na návrh třetích osob nevyškrtne, mohou si tyto osoby podat vylučovací žalobu. V praxi by se tato změna měla projevit v tom, že by věřitel v případě, pokud neunesse důkazní břemeno vylučovací žaloby, mohl sám požádat o vyškrtnutí věci. Soudní exekutor, pokud je mu dostatečně prokázáno třetími osobami právo k věcem postiženým výkonem rozhodnutí, může věci vyškrtnout a předejde se tak další náročné administrativě s vylučovacím řízením. V případě, že soudní exekutor nevyhoví podání navrhovatele na vyškrtnutí věcí ze soupisu, pak dle § 68 odst. 4 EŘ může navrhovatel podat žalobu na vyloučení věci podle § 267 OSŘ.

Nový exekuční řád dále vnesl do právní úpravy možnou pozitivní změnu v podobě možnosti vyplacení vymoženého plnění věřiteli. Je zde totiž nově upravena doba vyplacení vymoženého plnění. Až dosud neexistovala úprava, která by stanovila dobu, do kdy má být věřiteli vyplaceno plnění, které exekutor přijal. Po nabytí účinnosti zákona je exekutor povinen dle § 46 odst. 4 EŘ vymožené plnění vyplatit do 30 dnů od vymožení, v případě, že

¹⁵ Tzv. generální inhibitorium.

¹⁶ ŠONKA, Petr. Novelizace exekučního řádu. *Právní rádce*, 2009, č. 12., s. 19.

se jedná o částku vyšší než 1000 Kč. Tuto změnu považuji za velmi pozitivní, zejména vzhledem ke skutečnosti, že věřitelé mají přímo v zákoně upraveno, že jim bude plnění zasláno v zákonem stanovené lhůtě.

Poslední změnou, kterou přinesla novela EŘ, je změna při rozhodování o odkladu a zastavení. Dříve toto rozhodování bylo svěřeno výlučně do pravomoci soudu, ale dnes může rozhodovat o odkladu exekuce dle § 54 odst. 1 EŘ a jejím zastavení dle § 55 odst. 1 EŘ soudní exekutor, a to v tzv. nesporných záležitostech, kdy mezi účastníky panuje shoda. V takových případech může návrhu vyhovět. V opačné situaci musí věc postoupit soudu. Pokud je návrh na exekuci nesrozumitelný, neúplný nebo jinak nevyhovující, může ho nově exekutor odmítnout.¹⁷ O zastavení exekuce může nově exekutor rozhodnout i bez návrhu za podmínky, že s tím souhlasí věřitel.

Celkově novelu exekučního řádu Exekutorská komora ČR spíše kritizuje. Výrazné reakce jsou zejména na změnu upravující přiměřenost exekucí, se kterou valná většina nesouhlasí a tvrdí, že v tomto směru byla dosavadní úprava dostačující, a na změnu upravující relativní neplatnosti úkonů povinného týkajících se jeho majetku během generálního inhibitoria. V tomto ohledu se, jak jsme již výše uvedla, s jejich názory zcela shodují.

Kriticky se k novele staví také Nejvyšší soud, který nesouhlasí s novou úlohou exekučního soudu. Ještě k návrhu této novely exekučního řádu se vyjádřil slovy: *„Klade se nadále otázka, k čemu je úprava zvláštního „řízení“ o vydání pověření k provedení exekuce, jehož výsledkem je vydání písemného pověření. Podle poslední verze návrhu novely se nepředpokládá vůbec možnost, že by exekuční soud žádost o pověření zamítl. Navrhuje se, že exekuční soud může jen exekutora pověřit provedením exekuce, aniž by pověření bylo rozhodnutím. Úprava již nepředpokládá možnost exekutorovu žádost o pověření usnesením zamítnout. Tak mizivá a formální ingerence exekučního soudu do toho stadia exekučního řízení, jež předchází samotnému provádění exekuce, nekoresponduje s úpravou odpovědnosti za škodu (§ 32 EŘ). Za škodu způsobenou při výkonu exekuční činnosti odpovídá totiž nejen exekutor ale i stát ve smyslu § 3 písm. b/ a § 4 zákona č. 82/1998 Sb. V konkrétní exekuci je možnost soudu zasahovat do zahájení a provádění exekuce poslední verzí novely ještě více omezena a jako jediný prostředek ovlivňování činnosti exekutorů zůstává tzv. státní dohled ministerstva a dalších osob (např. předsedů okresních soudů).*

¹⁷ KLIMÁNKOVÁ, Gabriela. *Novela exekučního řádu chrání především dlužníky* [online]. mesec.cz, 12. listopadu 2009 [cit. 26. listopadu 2009]. Dostupné na <<http://www.mesec.cz/clanky/novela-exekucniho-radu-chrani-predevsim-dluzniky/>>.

*Navrhovaná novela exekučního řádu je podle našeho názoru nekoncepčním a z hlediska ústavnosti pochybným způsobem prvostupňovou soudní agendu přenést (zcela) na exekutory, exekuční řízení formuje do podoby procesu odlišného od výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu a bez toho, že by exekutory učinila individuálně odpovědné za jejich jinak zjevně samostatné postupy, jim přiznává postavení soudů, jež zároveň odsuzuje (až na ojedinělou výjimku rozhodování o odkladu a zastavení exekuce) nadbytečně do role formálního posvěcení provádění exekucí. V tomto smyslu také zbytečně zatěžuje odpovědností za škodu způsobenou při provádění exekuce stát.*¹⁸

Nicméně tvůrci novely v čele s ministryní spravedlnosti si stojí za svým a urputně tvrdí, že změny, které nový EŘ přinesl, jsou pozitivní, a že je tato novela na úrovni moderních evropských předpisů a ruší některé propastné nedostatky a hrubosti, jež dosavadní úprava obsahovala.¹⁹ Jaké budou skutečné dopady novely EŘ ovšem dle mého názoru teď s jistotou nemůže říct nikdo, ukáže je až praxe postupem času.

¹⁸ Vyjádření NS k návrhu novelizace zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů, ze dne 30. května 2008, Sleg 11/2008.

¹⁹ Prohlášení ministryně spravedlnosti Daniely Kovařové. Dostupné na <<http://portal.justice.cz/justice2/MS/ms.aspx?j=33&o=23&k=5130&d=309651>>.

2. Exekuční řízení

2.1. Význam a účel exekučního řízení

Předtím, než se budu věnovat vlastnímu významu exekučního řízení, ráda bych zde vyložila charakter exekučního řízení a vysvětlila, proč se nelze domnívat, že exekuční řízení automaticky navazuje na řízení nalézací. Ačkoliv to není časté, setkala jsem se s tím, že exekuční řízení bývá označováno jako druhá fáze civilního procesu, která navazuje na řízení nalézací. Mezi oběma řízeními ale není tak úplně bezprostřední návaznost. Ne všechna rozhodnutí vydaná v nalézacím řízení totiž musí být vynucována. Řada z nich je plněna dobrovolně, aniž by exekuční řízení muselo být vůbec zahájeno. Každé z nich má odlišný úkol a cíl, kterého se snaží dosáhnout. Zatímco nalézací řízení má za cíl určit, na čí straně je právo, exekuční řízení realizuje toto nalezené právo tím, že donucuje povinného ke splnění svojí povinnosti v případech, kdy je povinný nesplní dobrovolně sám. Exekuční řízení tedy není jen další instancí, kdy by bylo možno přezkoumávat věcnou správnost pravomocného rozhodnutí soudu, které se stalo vykonatelným. Exekutor se v rámci exekučního řízení nemůže zabývat tím, zda nárok věřitele vymáhaný v rámci exekuce je uplatňován skutečně po právu. Vzájemně nejsou na sobě tato řízení závislá, což vyplývá také z toho, že titulem pro exekuci mohou být i taková rozhodnutí, která byla vydána jinými orgány než soudy. Některá rozhodnutí navíc vůbec nemůžou být považována za způsobilý exekuční titul. Kromě toho se exekuční řízení odlišuje také některými procesními zásadami, které se v něm uplatňují. Proto je třeba považovat exekuční řízení za řízení samostatné.

Exekuční řízení je druh řízení, který se zabývá tím, aby v případě, že nedojde k dobrovolnému plnění, bylo uskutečněno to, co bylo shledáno právem. Jinými slovy řečeno dochází prostřednictvím exekučního řízení k nucené realizaci práva a jeho výkonu, a to i proti vůli toho, kdo měl povinnost k plnění. Účelem exekučního řízení je zajistit rychlé a účinné uspokojení práva osobám, kterým byla přiznána vykonatelným rozhodnutím soudu či jiným exekučním titulem. To se děje nuceným zásahem státu prostřednictvím exekuce. Stát totiž v tomto případě plní funkci garanta v tom smyslu, že svojí donucovací silou přinutí povinného ke splnění povinnosti i proti jeho vůli a tím zajistí splnění práva oprávněného.

Ve společnosti nemůže fungovat, aby si oprávněný sám vynucoval na povinném splnění povinnosti způsobem, který uzná on sám za vhodný. Jedinou možností, kterou má oprávněný k vynucení práva je exekuční řízení. To má význam zejména proto, že při nuceném vymáhání práva dochází k určitým zásahům do sféry povinného. Rozumí se tím například zásahy na nedotknutelnost osoby, jejího soukromí, obydlí a majetku. Proto je

pochopitelné, že tyto zásahy mohou být prováděny jen způsoby, které zákon dovoluje, a že je přípustné činit je pouze postupem, který je zákonem dovolen.²⁰

Svou povahou je exekuční řízení řízením sporným. Jeho hlavními účastníky jsou oprávněný a povinný, přičemž v závislosti na charakteru exekučního řízení může být okruh účastníků širší. Okruh účastníků by se rozšířil o další věřitele například v případě rozvrhu výtěžku z prodeje movitých nebo nemovitých věcí.

2.2. Zásady exekučního řízení

Exekuční řízení je protkáno určitými zásadami, ačkoliv jejich zkoumání v posledních 200 letech, kdy předmětná diskuze probíhá, vede k různým závěrům ohledně jejich smyslu.²¹ Lze říci, že exekuční řízení ovládají v podstatě tytéž procesní zásady jako řízení nalézací. Jejich případné modifikace či odchylky vyplývají ze specifických rysů tohoto procesu. Pro exekuční řízení platí některé zásady, které jsou platné i pro jiná právní odvětví, ale zároveň pro něj platí zásady, které tuto právní oblast odlišují. V následujících odstavcích bych se ráda zaměřila na ty zásady, které jsou obecně považovány za stěžejní, případně se uplatňují výhradně v exekučním řízení, a podrobněji je rozvedla.

Exekuční řízení podstatným způsobem ovlivňuje zásada dispoziční. Ta spočívá v tom, že řízení se zahajuje pouze na návrh oprávněného a je jen na něm, zda bude řízení pokračovat nebo zda bude ukončeno návrhem na zastavení exekuce. Jakmile tedy oprávněný podá návrh na zastavení exekuce, musí být exekuce zastavena. To znamená, že oprávněný do jisté míry ovládá toto řízení. Dalo by se tedy říci, že dispoziční zásada se prosazuje více v řízení exekučním než v nalézacím.

Další významnou zásadou ovládajícím exekuční řízení je zásada projednací. Podle ní přísluší aktivita stranám, které činí návrhy a navrhuji důkazy. Strany nesou odpovědnost, mají břemeno tvrzení a břemeno důkazní a jsou povinny snášet důsledky svého případného neúspěchu. Při samotném provedení exekuce už se ale uplatní spíše zásada vyhledávací. Tyto zásady sice nejsou zcela v souladu, ale nejsou ani v protikladu. Obecně platí, že ve sporném řízení převažuje zásada projednací a naopak.

Charakteristickou zásadou exekučního řízení je dále také zásada rozhodování samosoudcem. Tato zásada je pro exekuční řízení typická, jelikož zásada senátního rozhodování se tu vůbec neuplatňuje. Soudce rozhoduje zpravidla bez výslechu povinného a

²⁰ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. Praha: C. H. Beck. 2. vydání, 2001, s. 6.

²¹ MACUR, Josef. *Kurs občanského práva procesního: Exekuční právo*. Praha: C. H. Beck. 1998. 1. vydání, s. 56.

bez jednání, které by nařídil pouze v případě, pokud by to považoval za nezbytné anebo pokud tak stanoví zákon. Exekutor rozhoduje všude tam, kde zákon nesvěřuje rozhodnutí soudu.

Výše už jsem nastínila další zásadu, která se v exekučním řízení uplatní pouze tehdy, pokud bude nařízeno jednání. Hovořím o principu veřejnosti. Většinou je ale exekuční řízení neveřejné. Stejně tak se v exekučním řízení uplatní pouze v omezené míře zásada přímosti a ústnosti, která spočívá v tom, že účastník je oprávněn být během řízení ve styku se soudem, který je povinen přihlédnout k ústním projevům účastníka.

Exekuční či vykonávací řízení ovládají i další zásady charakteristické právě pro tato řízení. Mám na mysli zásadu ochrany a obrany povinného a ochrany třetích osob. Ochrana povinného spočívá v tom, že exekuci lze nařídít a provést jen těmi způsoby, které jsou upraveny zákonem a že nesmí být provedena ve větším rozsahu, než který stačí k uspokojení pohledávky oprávněného. Dle ustanovení OSŘ platí, že pokud k uspokojení nároku postačuje jeden ze způsobů výkonu rozhodnutí, použije se ten, a ostatní se nepoužijí. Podle poslední novely EŘ je ale soudní exekutor při exekuci povinen postupovat v pevně stanoveném pořadí věcí povinného, které lze postihnout. Stejně tak soud nesmí nařídít způsob výkonu rozhodnutí, který by byl zřejmě nevhodný. Předmětem exekuce zásadně není povinný, či jeho osoba, ale jen jeho majetek. Jedinou výjimkou by byl výkon rozhodnutí o výchově nezletilých dětí podle OSŘ. Exekuce navíc nesmí být prováděna z cizího majetku, lze jí postihnout jen majetek povinného. Tím jsou chráněny třetí osoby, kterým zákon umožňuje čelit případným zásahům do jejich majetku a bránit se tzv. excindační (vylučovací) žalobou. K vylučovací žalobě je aktivně legitimován ten, jehož věc byla exekucí postižena. Pasivně legitimován je pak oprávněný, a to vždy.

Kromě již uvedených zásad ještě zmíním zásady speciální, které se uplatňují ve fázi rozvrhu výtěžku. Jde tu jednak o zásadu přednosti, která se uplatní tehdy, jestliže se určité pohledávky uspokojují z výtěžku nebo jeho části před ostatními pohledávkami. Přednostní pohledávky vymezuje taxativně zákon v §279 odst. 2 OSŘ. Zvláštní postavení tu pak mají pohledávky výživného, které mají před všemi ostatními absolutní přednost. Dále ještě zmíním zásadu priority spočívající v uspokojování jednotlivých pohledávek v určitém zákonem stanoveném pořadí a nakonec zásadu proporcionality. Tou se rozumí, že rozdělovaný výtěžek, který nestačí k uspokojení všech pohledávek stejného pořadí, se přidělí jednotlivým pohledávkám podle poměru jejich výše k souhrnu všech uspokojovaných pohledávek.

2.3. Průběh exekučního řízení

Exekuční řízení před poslední novelou EŘ bylo zahájeno dnem, kdy byl návrh na nařízení exekuce spolu s určením exekutora doručen exekutorovi nebo příslušnému soudu dle ustanovení § 45 EŘ.²² Exekuci bylo možné nařídit jen na návrh oprávněného či toho, kdo prokáže, že na něho přešlo nebo bylo převedeno právo z rozhodnutí podle § 36 odst. 3 a 5. V případě, že byl návrh na zahájení exekuce doručen jinému než exekučnímu soudu, pak jej tento soud exekučnímu soudu postoupí. Exekutor pak mohl začít provádět exekuci pouze za předpokladu, že mu soud udělil pověření k jejímu povolení. Po novele EŘ, která nabyla účinnosti dne 1. 11. 2009²³, nově platí, že exekuční řízení je zahájeno dnem, kdy je návrh na nařízení exekuce doručen soudnímu exekutorovi. Co se týká délky exekučního řízení, tak trvá zpravidla tak dlouho, dokud není skončeno buď zastavením, upuštěním od exekuce nebo splněním povinnosti ze strany povinného. Obvykle platí, že délka exekučního řízení se odvíjí od toho, jaká je výše pohledávky povinného a jaké jsou jeho majetkové poměry. V následujících odstavcích bych ráda stručně nastínila průběh exekučního řízení podle jeho jednotlivých fází, přičemž už budu vycházet z nové právní úpravy EŘ. Podrobněji se budu zabývat průběhem exekuce později ve stěžejních kapitolách mé práce o exekucích prodejem nemovitostí.

Ještě před tím, než je nařízena exekuce, musí exekutor zkoumat, zda byly splněny všechny procesní podmínky nezbytné k zahájení exekuce a vydání meritorního rozhodnutí. V souvislosti s tím se tu projevuje povaha EŘ jako speciálního předpisu k OSŘ. EŘ totiž až na výjimky, jako například existence návrhu na nařízení exekuce či příslušnost exekučního soudu, tyto podmínky neupravuje. To znamená, že exekutor v případě, že EŘ dané podmínky neupravuje, postupuje v souladu s § 52 odst. 1 podle ustanoveních upravujících podmínky v OSŘ.

Pro zahájení exekučního řízení je nejdůležitější podmínkou vlastní podání návrhu oprávněného na jeho nařízení. Náležitosti, které podaný návrh musí obsahovat, jsou obligatorně vymezeny v § 38 EŘ. V případě, že by podaný návrh obsahoval vady, tedy neobsahoval všechny zákonem stanovené náležitosti, byl nesrozumitelný či neurčitý, pak soudní exekutor vyzve oprávněného do 15 ti dnů, aby návrh opravil, případně doplnil.

²² Pro účel této práce bude dále používáno označení „exekuční soud“.

²³ Zákon č. 286/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.

K tomuto účelu mu stanoví určitou lhůtu a musí ho zároveň poučit o tom, jak je třeba opravu či doplnění provést. Podle § 39 odst. 2 EŘ platí, že pokud tak oprávněný ve stanovené lhůtě neučiní, soudní exekutor řízení zastaví i bez návrhu, přičemž o tomto možném následku musí být oprávněný poučen. Návrh musí obsahovat také obecné náležitosti stanovené v § 42 odst. 4 OSŘ a v § 79 odst. 1 OSŘ. Zákon v § 37 odst. 2 EŘ omezuje podání návrhu oprávněného v tom smyslu, že je možné jej podat pouze tehdy, pokud povinný dobrovolně nesplní to, co mu ukládá exekuční titul. Exekuční titul, tedy rozhodnutí příslušného orgánu, které povinnému ukládá povinnost něco plnit, je jedna z obligatorních náležitostí návrhu. Exekutor ji ale při nařizování exekuce nezkontroluje. Respektive nezjišťuje, zda jsou tvrzení oprávněného pravdivá a zda povinný skutečně neplnil řádně a včas, zkoumá pouze, zda titul pro nařízení exekuce je pravomocný a vykonatelný.

Mezi další procesní podmínky exekučního řízení, jejichž nedostatek můžeme označit jako neodstranitelný, patří pravomoc soudu (§ 7, 274 OSŘ), dále překážka věci zahájené (§ 83 OSŘ), překážka věci rozsouzené (§ 159a odst. 5 OSŘ) a v neposlední řadě způsobilost být účastníkem řízení (§ 19 OSŘ). Vedle již zmíněných procesních podmínek zákon vymezuje také ty, jejichž nedostatek lze označit jako odstranitelný. Mezi ně řadíme věcnou příslušnost exekučního soudu (§ 45 odst. 1 EŘ), procesní způsobilost účastníka řízení (§ 20 OSŘ) a nedostatek plné moci (§ 28 OSŘ). Zatímco absence některé z uvedených podmínek, jejichž nedostatek je neodstranitelný, by měla za následek nepřipustnost exekuce a zastavení řízení o návrhu na nařízení exekuce, pokud by chyběla některá z podmínek, jejíž nedostatek je odstranitelný, soud sice nesmí rozhodovat o věci samé, ale pokusí se nedostatek odstranit a zpravidla se v řízení pokračuje. K zastavení řízení by tu došlo až v případě, že by se nedostatek nepodařilo odstranit.

Pokud tedy exekutor zjistí, že jsou splněny všechny zákonem stanovené podmínky nezbytné k nařízení exekuce, pak postoupí podání soudu s žádostí do 15 ti dnů od doručení o pověření k provedení exekuce. Ke zrychlení postupu zde má nově sloužit elektronická komunikace. Až teprve poté soud pověří usnesením exekutora, aby exekuci provedl. Soud přitom nestanoví způsob, jakým má být exekuce provedena. Pokud by nebyly podmínky splněny, pak soud zastaví řízení o návrhu na nařízení exekuce.

Od procesních podmínek je potřeba odlišit předpoklady exekuce. Mezi ně lze zařadit vykonatelný exekuční titul, věcná legitimace oprávněného a povinného, negativní předpoklad nicotnosti exekučního titulu, přiměřenost a vhodnost způsobu provedení exekuce a negativní předpoklad prekluze vymáhaného práva. Zatímco případný neodstranitelný

nedostatek procesní podmínky má za následek zastavení exekuce, nedostatek předpokladu exekuce může mít za následek zamítnutí návrhu na nařízení samotné exekuce.²⁴

Usnesení o nařízení exekuce se doručuje exekutorovi, oprávněnému, povinnému, Komoře a také orgánu, který je podle zvláštních právních předpisů pověřený vedením centrální evidence exekucí, a dalším osobám, jež uvádí § 44 odst. 4 EŘ. Usnesení přitom nesmí být doručeno povinnému dříve jak exekutorovi a oprávněnému. Na tomto místě bych ráda ještě jednou upozornila na další změnu, kterou novela EŘ přinesla. Dříve platilo, že po doručení usnesení o nařízení exekuce nastalo tzv. generální inhibitorium spočívající v tom, že povinný již nesměl nakládat se svým majetkem a jakýkoliv právní úkon, který by toto porušil, by byl neplatným. Podle nové právní úpravy sice stále platí, že dlužník nesmí po doručení usnesení nakládat se svým majetkem a právní úkon, kterým by toto porušil, je neplatný, nicméně nově se již takový právní úkon považuje za platný, pokud se ho nedovolá oprávněný, exekutor nebo přihlášený věřitel, aby zajistili uspokojení vymáhané pohledávky. Dovolání se neplatnosti je možné provést vydáním exekučního příkazu na takto ušlý majetek.

Jakmile je exekutorovi usnesení o nařízení exekuce doručeno, je exekutor povinen činit úkony směřující k jejímu provedení, a to i bez návrhu.²⁵ Je při tom povinen postupovat rychle a účelně a dbát ochrany práv účastníků řízení. Nejprve exekutor vyzve povinného k dobrovolnému plnění své povinnosti a teprve pokud povinný nesplní dobrovolně svoji povinnost, tak exekutor vydá exekuční příkaz. Tím zákon rozumí příkaz k provedení exekuce některým ze způsobů uvedených v § 58 EŘ a následující. Soudní exekutor má při vydávání exekučního příkazu povinnost zvolit takový způsob exekuce, který není zřejmě nevhodný. Jak jsem již uvedla výše, tak soud exekutorovi nestanoví v usnesení o nařízení exekuce, jakým způsobem má být exekuce provedena. Ovšem považuji za nutné na tomto místě zdůraznit, že také této fáze exekučního řízení se dotýká zatím poslední novela EŘ. Podle ní totiž exekutor má postihovat majetek povinného, který postačí k pokrytí celé výše pohledávky a při postihování majetku, jak jsem již uváděla v souvislosti s novelou EŘ, soudní exekutor může nejprve provést exekuci srážkami ze mzdy, pak srážkami z jiných příjmů, dále může zabavovat věci movité a až na posledním místě může být provedena exekuce na nemovitých věcech. Právě tato změna je nejen mezi exekutory nejvíce diskutována a ne příliš pozitivně přijímána. Negativní důsledky, které tato změna v praxi

²⁴ MACUR, Josef. *Kurs občanského práva procesního: exekuční právo*. Praha: C. H. Beck, 1998, s. 72.

²⁵ § 46 EŘ.

může přinést a kterých se exekutoři dle mého názoru zcela oprávněně obávají, jsem již uvedla výše.

Exekutor v této fázi řízení postupuje relativně samostatně. Jeho postup ovlivňuje exekuční soud jen v případě, že z exekučního řádu vyplývá pro soud výslovné zmocnění. Takovým případem může být například rozhodování ustavování opatrovníka či ukládání pokut.

Proti exekučnímu příkazu vydanému exekutorem není přípustný žádný opravný prostředek, neboť exekuční příkaz v podstatě jen upřesňuje provedení exekuce, která byla nařízena usnesením exekučního soudu, proti němuž odvolání přípustné je podle § 44 odst. 7 EŘ.²⁶ Povinný se tak může bránit pouze podáním návrhu na zastavení exekuce. Bránit se mohou také třetí osoby a to v případě, kdy je exekučním příkazem postihnut jejich majetek. Třetím osobám totiž zákon umožňuje podat excindační žalobu na vyloučení věci z výkonu rozhodnutí dle § 267 OSŘ.

V souvislosti s exekučním příkazem bych ještě ráda zmínila spojitost exekučního příkazu a účinků speciálního inhibitoria. To znamená, že majetek, který je postižen exekučním příkazem, již nesmí povinný převést na jiného nebo s ním jinak nakládat. Takový právní úkon by byl absolutně neplatný. Po poslední změně EŘ se to bude tedy nejvíce týkat srážek ze mzdy, které přicházejí na řadu jako první možný způsob exekuce. Navíc v tomto případě na rozdíl od jiných způsobů exekuce může vystupovat dlužník povinného a speciální inhibitorium tu bude navíc doplněno o tzv. arrestorium. Tím rozumíme, že dlužník povinného nesmí nakládat s pohledávkou povinného v rozsahu vymáhané částky. O této skutečnosti musí být povinný, případně poddlužník (plátce mzdy) poučen v exekučním příkazu.

Exekutor vyhotovuje exekuční příkaz v písemné formě a doručí jej oprávněnému, povinnému a dalším osobám, kterých by se exekuce dotýkala v závislosti na jednotlivé způsoby exekuce. Obecné náležitosti exekučního příkazu vymezuje EŘ v § 48. Následující § 49 EŘ pak stanovuje obligatorní náležitosti jednotlivých exekučních příkazů podle způsobů provádění exekuce. Podrobněji se o těchto náležitostech zmíním později v rámci vymezení exekuce prodejem nemovitostí, na níž je tato práce zaměřena.

²⁶ HLAVSA, Petr. *Exekuční řád s výkladem a prováděcími předpisy*. Praha: Linde, 2001, s. 58.

Na závěr této kapitoly považuji za vhodné zmínit se o možnostech ukončení exekuce. Nejoptimálnějším způsobem ukončení zejména pro oprávněného je úspěšné vynucení povinnosti, případně upuštění od provedení exekuce v důsledku dobrovolného splnění ze strany povinného a zároveň uhrazení nákladů exekuce. O upuštění od provedení exekuce rozhoduje exekutor na základě návrhu některého z účastníků, případně i bez návrhu za předpokladu, že exekutor sám zjistí, že jsou splněny zákonné podmínky pro takový postup. Jakou formu má mít upuštění od provedení exekuce nestanovuje exekutorovi ani EŘ, ani OSŘ, který ale vlastně tento institut vůbec neupravuje. Dle usnesení Městského soudu v Praze je ale v zájmu zachování právní jistoty třeba rozhodovat i zde usnesením.²⁷ Jakmile je pohledávka vymožena, končí exekuce automaticky, aniž by o tom muselo být vydáno zvláštní rozhodnutí.²⁸

Kromě výše uvedených způsobů ukončení, může být exekuce ukončena také zastavením exekučního řízení na základě odvolání, odmítnutím návrhu na nařízení exekuce na základě odvolání a zamítnutím návrhu na nařízení exekuce na základě odvolání. Společným znakem těchto způsobů ukončení exekuce je skutečnost, že vlastní exekuce ještě nezačala probíhat, protože usnesení o nařízení exekuce nenabylo právní moci. Tím pádem nemůže nabýt právní moci ani exekuční příkaz. Exekuci je možné ukončit také až poté, co usnesení o nařízení exekuce nabylo právní moci, a to z důvodů, které uvádí § 268 odst. 1 písm. a) až h) OSŘ a pro které nemůže být exekuce úspěšně provedena. Exekutor zastaví exekuci také podle § 55 odst. 5 EŘ v případě, že oprávněný nesložil přiměřenou zálohu na náklady exekuce.

EŘ v §35 odst. 5 stanovuje, že exekuční řízení nemůže být přerušeno, pokud zákon či jiný právní předpis nestanoví jinak. EŘ zde odkazuje na již neúčinný § 14 odst. 1 písm. c) zákona č. 328/1990 Sb., o konkursu a vyrovnání. Tento zákon byl totiž s účinností od 1. 1. 2007 nahrazen zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) a přerušování řízení v důsledku prohlášení konkursu tak od roku 2007 vymezuje ustanovení § 263 odst. 1 insolvenčního zákona.

Exekuční řízení nemůže být přerušeno z toho důvodu, že jeho přerušování by v exekučním řízení mohlo vést k nepřiměřené tvrdosti vůči povinnému, případně i ke třetím osobám. Vzhledem k tomu zákon upravuje institut odkladu exekuce. Úprava odkladu exekuce je provedena v ustanovení § 54 EŘ, který stanoví, že odloží-li exekutor nebo

²⁷ Usnesení Městského soudu v Praze, sp. zn. 14 Co 86/2006 v Kasíková, M. a kol. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. 1 vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 170.

²⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. prosince 2005, sp. zn. 20 Cdo 2421/2004.

exekuční soud exekuci na návrh povinného podle § 266 odst. 1 OSŘ, potom exekutor nebo exekuční soud uvede dobu, na kterou exekuci odkládá. Po uplynutí doby odkladu exekutor i bez návrhu pokračuje v provádění exekuce. Podle odstavce 2 tohoto ustanovení i bez návrhu povinného může soud odložit provedení výkonu rozhodnutí, lze-li očekávat, že výkon rozhodnutí bude zastaven.²⁹ Dříve o odkladu exekuce rozhodoval výhradně exekuční soud, nicméně po novele exekučního zákona v případě, že mezi účastníky není spor, už rozhodují o odkladu exekutoři.

²⁹ VONDRÁKOVÁ, Alena a kol., *Vymáhání pohledávek*. Praha: ASPI a.s., 2006, s. 441.

3. Prodej nemovitosti jako způsob exekuce na peněžitá plnění

3.1. Přiměřenost a vhodnost prodeje nemovitosti

Exekuce prováděná prodejem nemovitostí je jedním ze způsobů exekucí na peněžitá plnění. Tento způsob exekuce, dříve označovaný jako dražba nemovitých věcí³⁰, se provádí prodejem nemovitosti, jež je ve vlastnictví povinného.

Přiměřenost a vhodnost exekuce je obecně vyjádřena v § 263 OSŘ, podle něhož lze výkon rozhodnutí nařídít jen v takovém rozsahu, jaký oprávněný navrhl, byť by exekuční titul přiznával oprávněnému více, a zároveň může být proveden maximálně v takové výši, která podle rozhodnutí stačí k uspokojení oprávněného. Jak přiměřenost, tak i vhodnost způsobu provádění exekuce byly do právního řádu jako předpoklady exekuce zavedeny novelou OSŘ č. 30/2000 Sb. Přiměřeností lze tedy rozumět požadavek, aby v exekučním řízení nebyly voleny takové prostředky, které by postihly dlužníkův majetek více než je nutné. Vhodnost způsobu exekuce pak lze chápat jako takový způsob, jež zasahuje do majetkové sféry povinného tak, aby jím byl co nejméně zatížen dlužníkův běžný život.

Zaměřím-li se na vhodnost a přiměřenost způsobu exekuce prodejem nemovitosti, pak je zapotřebí uvést, že od okamžiku nabytí účinnosti novely EŘ zákonem č. 133/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, je omezena přiměřenost a vhodnost této formy exekuce. Zákon v důsledku této novely totiž stanovil, že exekutor je povinen v exekučním příkazu zvolit takový způsob exekuce, který není zřejmě nevhodný, zejména vzhledem k nepoměru výše závazku povinného a ceny předmětu, z něhož má být splnění závazku povinného dosaženo.³¹

Předtím, než nabyla účinnosti tato novela, tedy před 14. 5. 2006, měl soudní exekutor možnost postihnout nemovitost povinného ihned, a to i v případě, že výše dluhu a hodnota nemovitosti byly ve zjevném nepoměru. Zákon tuto situaci, v níž soudní exekutor nepostupoval příliš ohleduplně vzhledem k zásadě proporcionality, nijak neupravoval. Na druhou stranu však zákon umožňoval povinnému bránit se proti takovému nepřiměřenému postupu exekutora prostřednictvím § 268 odst. 4 OSŘ, nicméně v praxi k tomu příliš často nedocházelo. Jelikož sám zákonodárce uznal, že takový postup soudních exekutorů nebyl

³⁰ Toto označení znala právní úprava před 1. dubnem 1964, tj. před účinností zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

³¹ § 47 odst. 1 EŘ.

správný, od 14. 5. 2006 se tato právní úprava změnila a povinný ke svému prospěchu nyní může na základě ustanovení § 47 odst. 1 EŘ exekutorovi navrhnout zastavení exekuce podle ustanovení § 268 odst. 1 písm. h OSŘ.

Dnes se ovšem této problematice dotýká již několikrát zmíněná zatím poslední změna provedená v EŘ s účinností od 1. 11. 2009, podle níž musí exekutor dodržovat při vymáhání pohledávky zákonem stanovený postup při určování způsobu exekuce. Prodej nemovitostí přitom přichází v úvahu až jako poslední možná forma. Domnívám se, že takové pořadí zákonodárce užil proto, že prodej nemovitosti ve společnosti představoval jeden z nejobávanějších a nejrazantnějších forem exekuce a že exekutoři tento způsob exekuce často využívali i přesto, že nebyla vymáhána až tak vysoká peněžitá částka, která by nemohla být uspokojena jinými způsoby exekuce. Význam tohoto způsobu exekuce má totiž spočívat zejména v tom, že se uplatní v případech, kdy jsou vymáhány vysoké peněžitě částky. To sice neznamená, že by byla zcela vyloučena možnost této exekuce u nižších pohledávek³², nicméně soudní exekutoři si exekučním příkazem k prodeji nemovitosti vyloženě zajišťovali, že povinný vzhledem k obavě ze ztráty nemovitosti zaplatí pohledávku i náklady exekuce a to často i v takových případech, kde povinný jinak tvrdil, že je bez finančních prostředků. Vzhledem k tomu, že se toto „zajišťování“ ze strany exekutorů dělo v praxi v posledních letech i v takových případech, kde šlo o nízké pohledávky, docházelo tak k porušování požadavku přiměřenosti rozsahu provádění exekuce dle § 47 odst. 1 EŘ. Proto zakročil zákonodárce novou právní úpravou. Dnes si již exekutor při určování způsobu exekuce nemusí klást otázku, od jaké že vlastně výše vymáhané částky lze postihnout nemovitost povinného exekučním příkazem. Dnes je pevně stanovené pořadí pro užití způsobů exekuce a exekuce prodejem nemovitosti tedy přichází v úvahu až teprve tehdy, pokud k uspokojení pohledávky nebude dostačující žádná z předešlých forem exekuce.

Problém v otázce nevhodnosti exekuce prodejem nemovitosti ovšem může nastat v případě, kdy nemovitost bude jediným postižitelným majetkem povinného. To znamená, že povinný nepobírá mzdu, nedisponuje žádnými finančními prostředky na bankovních účtech a nevlastní ani žádné hodnotnější movité věci, jež by mohly být exekucí postiženy. V takovém případě je totiž pravděpodobné, že se povinný bude bránit na základě principu ochrany a obrany povinného, jež vyplývá z již uvedeného ustanovení § 263 OSŘ. Zároveň ale je exekuční řízení jako takové založeno na principu vymahatelnosti a dle mého názoru je,

³² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2003, sp. zn. 20 Cdo 2103/2002, též Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2002, sp. zn. 20 Cdo 1919/2001 NS stanovil, že pokud jiným způsobem nelze nárok oprávněného vůbec nebo v přiměřené době uspokojit, není navrhovaný způsob zřejmě nevhodný ani tehdy, jestliže cena předmětu, z něhož má být pohledávka uspokojena, značně převyšuje její výši.

minimálně z hlediska dosažení účelu exekučního řízení, zcela na místě, aby v takových případech převládl princip vymahatelnosti nad principem ochrany dlužníka, který dobrovolně nesplnil to, k čemu se zavázal.

3.2. Účastníci exekuce formou prodeje nemovitosti

Nejprve bych ráda předeštelala otázku, kdo vlastně je účastníkem exekučního řízení obecně a tím pádem zároveň v případě exekuce prodejem nemovitosti. Podle § 36 odst. 1 EŘ jsou účastníky exekučního řízení oprávněný a povinný. Osobou procesně oprávněnou rozumíme takovou osobu, která podala návrh na nařízení exekuce. Procesně povinným je potom ten, koho procesně oprávněný označí ve svém návrhu jako povinného a ten, kdo má plnit povinnost uvedenou v daném návrhu na nařízení exekuce. Okruh účastníků tedy musí být vymezen v návrhu na nařízení exekuce, přičemž není vyloučeno, aby na straně oprávněného či povinného vystupovalo více účastníků. Je však nezbytné, aby všechny tyto osoby, jež vystupují v řízení jako účastníci, splňovaly podmínku způsobilosti být účastníkem řízení dle § 19 OSŘ, tedy způsobilost mít procesní práva a povinnosti. Od této způsobilosti je ale potřeba odlišovat procesní způsobilost. Tou se ve smyslu § 20 OSŘ rozumí způsobilost samostatně jednat před soudem jako účastník. Její nedostatek neznamená automaticky vznik neodstranitelného nedostatku podmínky řízení. Pro takové případy zákon totiž umožňuje uplatnění institutu zastoupení.³³

Konkrétně v případě exekuce prodejem nemovitosti jsou účastníky řízení opět oprávněný a povinný, ale zároveň se u tohoto typu exekuce uplatní ustanovení § 36 odst. 2, které říká, že jsou-li exekucí postíženy věci, práva či jiné majetkové hodnoty patřící do společného jmění manželů (dále jen SJM), je účastníkem řízení, pokud jde o tyto věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty, i manžel povinného. Ten je účastníkem řízení také tehdy, kdy je exekucí vymáhána pohledávka, která vznikla během trvání manželství jen jednomu z manželů.

V souvislosti s tímto ustanovením bych ráda upozornila na Usnesení Krajského soudu v Ostravě, podle něhož se manžel povinného stává účastníkem exekučního řízení až teprve tehdy, je-li vydán exekuční příkaz postihující majetek patřící do SJM.³⁴ S tímto rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě souhlasím, jelikož podle § 44 odst. 2 EŘ platí, že soudní exekutor vydá usnesení o nařízení exekuce, aniž by stanovil, jakým způsobem bude exekuce provedena (zákonem stanovené pořadí pro provedení exekuce). To znamená, že až do té

³³ § 22 až 35 OSŘ.

doby, kdy je vydán exekuční příkaz ohledně majetku, který má být exekucí postižen, nelze z toho vyvodit, že by exekucí mohly být postiženy i věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty patřící do SJM dle § 36 odst. 2 EŘ. Proto se domnívám, že Krajský soud v Ostravě rozhodl správně a že je nutno vycházet z toho, že účastníky exekučního řízení jsou pouze oprávněný a povinný podle § 36 odst. 1 EŘ. To znamená, že usnesení o nařízení exekuce, jež předchází vydání exekučního příkazu, nemůže být napadnuto manželem povinného. Proti samotnému exekučnímu příkazu není opravný prostředek přípustný, proto jediná možnost obrany manžela povinného bude podání excindační žaloby na vyloučení věci z výkonu.³⁵

V rámci SJM bych ještě ráda uvedla také to, že při exekuci prodejem nemovitosti se nepřihlíží ke smlouvám, kterými byl rozsah SJM zúžen či kterými byl vznik SJM vyhrazen ke dni zániku manželství. Jak jsem již uvedla výše, za stanovených podmínek může být účastníkem exekučního řízení manžel povinného, dokonce i rozvedený manžel. Je tomu tak tehdy, když jsou exekucí postiženy majetkové hodnoty patřící do sice zaniklého, ale dosud nevypořádaného SJM. V takovém případě zákon umožňuje rozvedenému manželovi, pokud měla být exekucí postižena přímo věc v jeho vlastnictví, podat již zmíněnou excindační žalobu na vyloučení věci z výkonu. V praxi se nejčastěji manžel povinného stává účastníkem exekuce právě u prodeje nemovitosti patřící do SJM.

Účastenství tak, jak ho vymezuje zákon, ovšem nepostihuje všechny účastníky exekučního řízení, zároveň však zákon přiznává postavení dalšího účastníka i jiným osobám, ale vždy jen v určité fázi řízení. Obecně se takovým účastníkem rozumí například plátce mzdy, peněžní ústav, dlužník povinného či spoluvlastník exekucí postižené věci. Protože je ale tato práce zaměřena na exekuci prodejem nemovitosti, budu se dále věnovat dalším účastníkům tohoto způsobu exekuce.

V případě exekuce prodejem nemovitosti může být dalším účastníkem také soudní exekutor, a to pouze v té části řízení, kde se rozhoduje o jeho nároku na odměnu a o náhradě hotových výdajů, případně také při rozvrhu podstaty. Dále jsou jimi účastníci dražebního jednání, jimiž se rozumí jednak obmeškalý vydražitel, tedy osoba, která nezaplatila nejvyšší podání a to ani v dodatečné lhůtě, a také ti, kteří složili jistotu a účastní se dražby. Účastníky samotné dražby, jimiž se rozumí osoby přítomné na dražbě, které se dostavily za účelem činit při dražbě podání, mohou být pouze osoby způsobilé k právním úkonům. Účastníkem dražby tedy nemůže být například sdružení, ale ani dražebník a licitátor, ani osoby jim

³⁴ Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. června 2004 sp. zn. 9 Co 179/2004.

³⁵ § 267 odst. 2 OSŘ.

blízké. Účastníky dražby nesmějí být ani zaměstnanci dražebníka a nikdo nesmí dražit za osoby blízké a za zaměstnance dražebníka a licitátora.³⁶

Dalšími účastníky exekučního řízení v případě exekuce prodejem nemovitosti mohou být osoby, kterým svědčí právo nájmu nebo věcné břemeno, které dražbou zanikne, anebo osoby, které mají při dražbě předkupní právo. Dále může být účastníkem spoluvlastník nemovitosti, kterému byl doručen pravomocný exekuční příkaz prodejem spoluvlastnického podílu na nemovitosti. Těmto dalším účastníkům EŘ v již uvedeném § 36 nepřiznává tak široká práva a povinnosti jako má oprávněný a povinný, či manžel povinného. Přesto ovšem určitá práva a povinnosti mají. Je tomu tak zejména s ohledem na skutečnost, že v určité fázi exekuce prodejem nemovitosti se vždy jedná o jejich právech či povinnostech.

Vedle účastníků exekučního řízení a dalších účastníků bych ráda zmínila ještě skupinu osob, která bývá označována jako osoby zúčastněné na řízení. Tyto osoby je potřeba od účastníků striktně odlišovat. Rozumí se jimi takové osoby, kterým zákon nepřiznává práva, jež náleží výše uvedeným účastníkům, ale zároveň jsou povinny v určité fázi exekuce něco učinit. Například zpracovat a doložit soudnímu exekutorovi znalecký posudek. Typickým příkladem osoby zúčastněné na řízení tedy je osoba znalce.

Použití ustanovení § 93 OSŘ o vedlejším účastenství je v exekučním řízení pojmově vyloučeno.³⁷

3.3. Exekuční příkaz a usnesení o nařízení exekuce

Dříve než vyložím podstatu a význam exekučního příkazu prodejem nemovitosti a usnesení o nařízení exekuce prodejem nemovitosti, ještě jednou stručně vymezím fáze exekučního řízení, jež vydání exekučního příkazu předcházejí. V souvislosti s obecným popisem průběhu exekučního řízení jsem již uvedla, že exekuční řízení se zahajuje dnem, kdy je návrh na nařízení exekuce doručen soudnímu exekutorovi. V tomto návrhu oprávněný uvede všechny náležitosti, jež má dle § 261 OSŘ mít. Z těchto náležitostí bych zde uvedla ty, které považuji za nejdůležitější v případě exekuce prodejem nemovitosti. Mám na mysli povinnost oprávněného v podaném návrhu označit povinného, uvést exekuční titul a především povinnost označit nemovitost, jejíž prodej navrhuje.

Podrobnosti ohledně označení nemovitosti neobsahuje ani EŘ, ani OSŘ, bude tedy potřeba užít ustanovení zákona č. 344/1992 Sb., o Katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv

³⁶ PRUDILOVÁ, Miloslava. *Věřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001, s. 19.

k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.³⁸ Z nemovitostí, které musí být označeny podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona, zde uvedu jako příklad možnosti označení pozemků a budov. Pozemky musí být označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu. Budovy pak dle tohoto zákona musí být označeny označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo číslem evidenčním, a pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití.

Vlastnické právo povinného k uvedené nemovitosti musí oprávněný také osvědčit. Například výpisem z katastru nemovitostí. Povinnost oprávněného osvědčit, že je nemovitost ve vlastnictví povinného, vyplývá z ustanovení § 261 OSŘ. Další nezbytnou podmínkou exekuce prodejem nemovitosti je, aby o tom, že byl podán návrh na exekuci nemovitosti, byl vyrozuměn příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu se nemovitost nachází. Správnost obsahových náležitostí návrhu na nařízení exekuce zkoumá sám exekutor, který jestliže zjistí, že návrh splňuje všechny zákonem stanovené náležitosti, postoupí tento návrh soudu s žádostí o pověření. Následně soud vydá usnesení o nařízení exekuce prodejem nemovitosti, v němž pověří exekutora k jejímu provedení. Exekutor poté, co je mu usnesení doručeno, má povinnost vyzvat povinného k dobrovolnému plnění. K vlastnímu vydání exekučního příkazu dochází teprve poté, pokud by povinný odmítl splnit svoji povinnost.

Usnesení o nařízení exekuce prodejem nemovitosti vydá soud tehdy, pokud bude mít za to, že jsou splněny všechny zákonem stanovené předpoklady, jinak návrh zamítne. Soud v něm pověří exekutora provedením samotné exekuce do patnácti dnů od doručení usnesení. Usnesení se doručuje nejen exekutorovi, ale zároveň povinnému a oprávněnému, a to do vlastních rukou. V nastalé situaci se uplatní relativní neplatnost spočívající v tom, že povinný nesmí po doručení usnesení nakládat se svými nemovitostmi a právní úkon, kterým by toto porušil, je neplatný, přičemž takový právní úkon se považuje za platný, pokud se ho nedovolají oprávněný, exekutor nebo přihlášený věřitel. Proti vydanému soudnímu usnesení lze podat opravný prostředek ve formě odvolání. V souvislosti s usnesením o nařízení exekuce ještě vyjmenuji náležitosti, jež ze zákona musí obsahovat. Jedná se o označení:

- exekučního soudu, který pověřuje exekutora k provedení exekuce
- exekutora, který je pověřen provedením exekuce

³⁷ HLAVSA, Petr. *Exekuční řád s výkladem a prováděcími předpisy*. Praha: Linde, 2001, s. 45.

³⁸ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. Praha: C. H. Beck. 2. vydání, 2001, s. 391.

- exekučního titulu a orgánu, který ho vydal, nebo osoby, která jej vyhotovila
- oprávněného a povinného
- povinnosti, která má být exekucí vymožena, včetně povinnosti k úhradě nákladů exekuce
- podpis soudce, datum rozhodnutí a poučení o odvolání, o jeho náležitostech a o tom, že nebudou-li v něm uvedeny žádné skutečnosti rozhodné pro nařízení exekuce, soud odvolání odmítne.³⁹

Na vydané usnesení o nařízení exekuce prodejem nemovitosti plynule navazuje nejen v teorii, ale i v praxi, exekuční příkaz, který lze obecně definovat jako takový příkaz, jež exekutor vydává k provedení exekuce způsobem stanoveným EŘ. Exekuční příkaz prodejem nemovitosti vyhotovuje exekutor v písemné formě a doručí jej oprávněnému, povinnému, případně manželovi povinného. Ten by se totiž dle výše uvedeného stal účastníkem řízení v případě, že předmětem exekuce prodejem nemovitosti je nemovitost patřící do SJM, tedy že byl vydán exekuční příkaz na nemovitost v SJM. Za zajímavé ale považuji to, že manželovi povinného se doručuje exekuční příkaz i v případě, kdy postihuje nemovitost povinného, která do SJM nespadá. Mám za to, že je tomu tak proto, že manžel povinného může sám nemovitost užívat a měl by být informován o tom, že na ni byla zahájena exekuce. Tím pádem se manžel povinného nestává účastníkem, ale zároveň musí být informován o průběhu exekučního řízení, jež se týká prodeje nemovitosti manžela. Kromě uvedených osob musí být exekuční příkaz doručen po právní moci také osobě, o níž by bylo známo, že má předkupní právo k nemovitosti, případně věcné nebo nájemní právo. Dále se doručuje také obecnímu úřadu, v jehož obvodu je nemovitost, a finančnímu úřadu, v jehož obvodu má povinný své bydliště, případně sídlo či místo podnikání. Dále musí být exekuční příkaz podle ustanovení § 124 odst. 1 EŘ vyvěšen na úřední desce soudního exekutora. Exekuční příkaz se vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, tedy i na movité věci, jež jsou příslušenstvím dané nemovitosti.

Zajímavá je také otázka vzájemného vztahu exekučního příkazu prodejem nemovitosti a soudního usnesení o nařízení exekuce prodejem nemovitosti. Podle § 47 EŘ, jež upravuje otázky exekučního příkazu, se exekuce podle exekučního příkazu provede po právní moci usnesení o nařízení exekuce. To znamená, že exekuční příkaz sám o sobě nenabývá právní moci bez právní moci pověřovacího usnesení soudního usnesení.

³⁹ § 44 odst. 6 EŘ.

Proti doručenému exekučnímu příkazu prodejem nemovitosti už není dle § 47 odst. 3 EŘ přípustný žádný opravný prostředek, což je poměrně logické vzhledem k tomu, že opravný prostředek mohl být podán proti soudnímu usnesení o nařízení exekuce prodejem nemovitosti. Jelikož se ale v praxi často stává, že povinný proti takovým příkazům podává odvolání, odvolací soud je pak jednoduše odmítne.⁴⁰

Na závěr této kapitoly se ještě zmíním několika slovy o náležitostech exekučního příkazu. Jelikož se má diplomová práce neklade za cíl pouhý popis právní úpravy, odkazují v této otázce na ustanovení EŘ, jež náležitosti exekučního příkazu zcela detailně upravuje. V ustanovení § 48 EŘ jsou upraveny obligatorní obecné náležitosti exekučního příkazu a následující § 49 EŘ pak stanovuje obligatorní náležitosti exekučního příkazu dle jednotlivých způsobů exekuce.

3.3.1. Předkupní právo

Ačkoliv uplatnění předkupního práva při exekuci prodejem nemovitosti objasním blíže později při popisu průběhu dražby, rozhodla jsem se problematiku předkupního práva stručně nastínit již na tomto místě z důvodu návaznosti na výše zmiňované náležitosti exekučního příkazu.

Jedná se o institut občanského práva hmotného, který se ale přímo dotýká civilního procesu. Předkupní právo lze chápat jako určitý závazek, který se váže k dané nemovitosti, a není zákonem považováno za náležitost exekučního příkazu. Přesto ale platí, že povinný, na jehož nemovitosti má být provedena exekuce, má povinnost oznámit do 15 ti dnů, zda a kdo má k nemovitosti předkupní právo s poučením, že pokud toto neoznámí, odpovídá za škodu tím způsobenou.⁴¹ Exekutor musí o takovém předkupním právu vědět zejména proto, že kdyby o něm nevěděl, mohlo by to mít závažné důsledky v té fázi exekuce prodejem nemovitosti, v níž probíhá dražební jednání. O existenci předkupního práva musí exekutor vědět také proto, aby mohl osobám s předkupním právem umožnit jeho uplatnění.

3.4. Zastavení a odklad exekuce prodejem nemovitosti

Svůj výklad této kapitoly opět zahájím odkazem na zatím poslední novelu exekučního řádu s účinností od 1. 11. 2009, zákon č. 286/2009 Sb. Až do té doby exekuční řád zakotvoval zásadu, že o zastavení exekuce vždy rozhoduje exekuční soud, a odkazoval na

⁴⁰ Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. června 2004 sp. zn. 9 Co 179/2004.

⁴¹ § 335b odst. 1 písm. b OSŘ.

ustanovení §268 a 290 OSŘ o zastavení výkonu rozhodnutí. Po nabytí účinnosti novely EŘ může o zastavení exekuce rozhodnout jak exekuční soud, tak i exekutor, i když ten jen v nesporných věcech. Exekuční soud o návrhu na zastavení exekuce může rozhodnout i bez návrhu. Aby takto mohl rozhodnout i exekutor, musí mu být nejprve podán návrh na zastavení exekuce. Výjimkou z tohoto pravidla je, že exekutor může zastavit exekuční řízení i bez návrhu, a to v případě, že s tím věřitel souhlasí. Pokud by s tím věřitel nesouhlasil, pak exekutor předá věc exekučnímu soudu, u něhož již zákon nevyžaduje souhlas věřitele. Jinými slovy řečeno, pokud je podán v nesporném řízení návrh na zastavení exekuce, exekutor tomuto návrhu vyhoví, pokud návrh splňuje všechny zákonem stanovené požadavky.

Pokud povinný podává návrh na zastavení exekuce prodejem nemovitosti, pak exekutor musí nejprve zkontrolovat, zda byla splněna zákonná lhůta 15 ti dnů k jeho podání. Jemu samotnému běží v souladu s ustanovením § 55 odst. 2 EŘ od doručení návrhu lhůta 15 ti dnů, kterou má na to, aby vyzval ostatní účastníky exekuce, aby se vyjádřili, zda s návrhem souhlasí, případně pokud nesouhlasí, aby předložili listiny k prokázání svých tvrzení. Pokud všichni účastníci s návrhem souhlasí, pak návrhu na zastavení exekuce prodejem nemovitosti vyhoví. Pokud nesouhlasí, postoupí jej dle § 55 odst. 2 EŘ společně s exekučním spisem v uvedené lhůtě k rozhodnutí exekučnímu soudu. Pakliže by podaný návrh nesplňoval všechny požadavky, tedy by o něm nemohlo být věcně rozhodnuto z důvodu nesrozumitelnosti, neurčitosti či neúplnosti, pak exekutor takto podaný návrh odmítne. Exekuce na prodej nemovitosti bude zastavena také tehdy, pokud oprávněný nezaplátí stanovenou zálohu na náklady exekuce.

Důvody pro zastavení exekuce vymezuje podrobně zákon. Abych nevybočovala od záměru své diplomové práce, uvedu zde podrobněji jen zvláštní důvod zastavení exekuce, který se dotýká exekuce na prodej nemovitosti.⁴² Rozumí se tím, že exekutor může zastavit exekuci prodejem nemovitosti v případě bezúspěšné dražby, v níž nebylo učiněno ani nejnížší podání, od dražebního roku uplynula lhůta 3 měsíců a oprávněný ve lhůtě počínající dnem vypršení předchozí tříměsíční lhůty nepodal návrh na pokračování v dražebním jednání.⁴³

Exekuční řízení není možno přerušit z důvodu možného způsobení nepřiměřeně tvrdé újmy povinnému či jeho blízkým osobám, ale může být odloženo. Stejně jako o zastavení

⁴² Obecné důvody zastavení exekuce viz § 268 odst. 1 OSŘ.

⁴³ SCHELLEOVÁ, Ilona, LAMKA, Roman. *Exekuce v zrcadle právních předpisů I*. Ostrava: Key Publishing s.r.o., 2007, s. 51.

exekuce v nesporných věcech, může i o odkladu exekuce rozhodnout soudní exekutor. Odklad exekuce, obdobně jako zastavení exekuce, může exekutor povolit pouze na základě návrhu podaného povinným, jež obsahuje všechny nezbytné náležitosti. Případně by mohla být exekuce odložena i bez návrhu tehdy, pokud lze očekávat zastavení exekuce. Podaný návrh na odklad exekuce musí být řádně odůvodněn. Co se týče důvodů pro odklad exekuce, odkazuje zde EŘ na ustanovení OSŘ, z něhož vyplývá, že odložit výkon rozhodnutí lze tehdy, jestliže se povinný bez své viny ocitl přechodně v takovém postavení, že by neprodlený výkon rozhodnutí mohl mít pro něho nebo pro příslušníky jeho rodiny zvláště nepříznivé následky a oprávněný by nebyl odkladem výkonu rozhodnutí vážně poškozen.⁴⁴ Spolu s odkladem exekuce musí být stanovena doba, na níž se odkládá a během níž má povinný vyřešit svoji tíživou situaci, a po skončení této doby může exekutor v exekuci dále pokračovat.

Rozhoduje-li exekutor o zastavení nebo odkladu exekuce, pak má toto rozhodnutí dle § 55b odst. 2 EŘ formu usnesení. Proti takovému rozhodnutí exekutora je přípustné odvolání, o němž rozhoduje krajský soud, v jehož obvodu působí exekuční soud.

⁴⁴ § 266 odst. 1 OSŘ.

4. Cena nemovitosti

4.1. Ustanovení znalce, ocenění nemovitosti a její ohledání

Poté, co nabude právní moci usnesení o nařízení exekuce a exekuční příkaz prodejem nemovitosti, nastává další fáze exekučního řízení, jíž můžeme označit jako určení ceny nemovitosti povinného a v níž soudní exekutor pověřuje soudního znalce oceněním nemovitosti. Není tedy možné, aby soudní exekutor pověřil znalce k ocenění nemovitosti dříve, než nabude právní moci usnesení o nařízení exekuce, popř. exekuční příkaz. Pokud by soudní exekutor vydal usnesení o ustanovení znalce v rozporu s výše uvedenou podmínkou, nemohlo by takové usnesení nabýt účinnosti, dokud by nenabylo právní moci usnesení o nařízení exekuce či exekuční příkaz.

V usnesení soudní exekutor pověří znalce, aby ocenil jednak nemovitost a její příslušenství, ale také jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Oceněním nemovitosti povinného může být pověřen pouze znalec zapsaný v rejstříku znalců a tlumočnicků, jež vede příslušný krajský soud. Za zásadní důvod pro tento požadavek považují to, že ocenění nemovitosti může být provedeno jen takovou osobou, která má k tomu potřebné odborné znalosti. A právě takovou osobou je pouze znalec. V usnesení by měl soudní exekutor zároveň stanovit znalci lhůtu, kterou má na vyhotovení znaleckého posudku a na jeho odevzdání soudnímu exekutorovi. Pokud by znalec nedodržel takto určenou lhůtu, porušil by tím svoji zákonnou povinnost vykonávat znaleckou činnost řádně a ve stanovených lhůtách dle ustanovení § 8 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Podle tohoto ustanovení zákona o znalcích a tlumočnících mu sice ještě může být určena dodatečná lhůta pro ocenění nemovitosti, ale i při jejím nedodržení už může soudní exekutor takového znalce zprostit jeho úkolu a zvolit místo něj nového soudního znalce.

Znalecký posudek musí být vyhotoven vždy, když je potřeba ocenit nemovitost a její příslušenství. Jedinou výjimkou, kdy by znalecký posudek být vyhotoven nemusel, by byl takový případ, kdy by oceňovaná nemovitost již byla oceněna cenou obvyklou ve lhůtě do jednoho roku přede dnem, kdy exekuční příkaz nabyl právní moci. Se samozřejmostí lze říci, že toto platí jen tehdy, jestliže se nezměnily okolnosti pro ocenění nemovitosti. Jelikož se ale v současné době ceny nemovitosti neustále mění a mají spíše vzrůstající charakter, domnívám se, že pokud by původní ocenění obvyklou cenou nebylo provedeno vyloženě v blízké minulosti, tak by došlo k novému provedení ocenění nemovitosti povinného i za předpokladu, že nemovitost již byla oceněna cenou obvyklou v uvedené lhůtě.

Výše zmíněný termín obvyklá cena používá zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Dle § 2 tohoto zákona se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.⁴⁵ Na základě této definice obvyklé ceny si ale myslím, že v praxi by mohlo činit problémy oceňování obvyklou cenou v případě nemovitostí, které mají atypické tvary, nebo u takových nemovitostí, které ve svém okolí nemají žádnou podobnou stavbu, která by mohla sloužit jako vzor při určení obvyklé ceny.

Soudní znalec by se měl dále při ocenění vypořádat také s případnými závadami a právy vyplývajícími z věcných břemen, které vážnou na nemovitosti a ocenit je, s výjimkou těch práv a závad, které cenu nemovitosti bez pochyb nezvyšují, resp. závad, které cenu nesnižují.⁴⁶ Práva odpovídající věcnému břemeni zvyšují hodnotu z břemene oprávněné nemovitosti a mohou se promítnout i do ocenění a tím tedy i do výsledné ceny. Naproti tomu závady snižují hodnotu a tedy i cenu nemovitosti, která je v dražbě prodávána.⁴⁷ Stejně jako při určování ceny nemovitosti a jejího příslušenství, tak i v tomto případě je potřeba vycházet z obvyklé ceny, která je obvyklá v místě a čase při daném typu závady nebo práva.

Na tomto místě bych ráda stručně vymezila problematiku závad při oceňování. O závadách, jak jsem již výše uvedla, obecně platí, že snižují cenu nemovitosti. Z toho důvodu mám za to, že je nezbytné, aby byly zjištěny. Existují ale dvě různé skupiny závad. První skupinu tvoří závady, které zaniknou, jakmile dojde k prodeji nemovitosti. Do druhé skupiny pak patří ty závady, které prodejem nemovitosti nezaniknou. Ve druhém případě se jedná o takové závady, na jejichž zachování je dán nejen zájem osob z nich oprávněných, ale také zájem společenský.⁴⁸ Podle § 336 a odst. 2 OSŘ jsou těmito závadami věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní právní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále. Právním předpisem, který stanoví, že konkrétní věcné břemeno představuje závadu, může být například zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), zákon č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích nebo zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Jako příklad takového věcného břemene zde uvedu právo bezplatného

⁴⁵ BRADÁČ, Albert. FIALA, Josef. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. vydání. Praha: Linde, 2004, s. 543.

⁴⁶ KURKA, Vladimír. DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. Praha: Linde, 2004, s. 528.

⁴⁷ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 405.

⁴⁸ Tamtéž, s. 406.

bydlení, právo užívání nebytových prostor, právo přechodu nebo přejezdu přes pozemek apod.

Na závěr této kapitoly ještě zmíním problematiku ohledávání nemovitosti. Ohledání nemovitosti a jejího příslušenství neprovádí soudní exekutor vždy, ale jen tehdy, pokud je to potřeba pro jeho další postup. O době a místě ohledání musí uvědomit oprávněného, povinného, znalce a osoby, o nichž je známo, že pro ně vážnou na nemovitosti práva nebo závady.⁴⁹ Podle ustanovení § 336 odst. 2 OSŘ jsou povinný, popřípadě i další osoby, povinny umožnit prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených.

4.1.1. Součást a příslušenství nemovitosti

Určení součástí a příslušenství nemovitosti má svůj význam v oblasti exekučního práva zejména ve fázi, kdy je zapotřebí určit ceny nemovitosti. Obecné vymezení součástí věci je stanoveno v § 120 odst. 1 Občanského zákoníku (dále také OZ). Ten uvádí, že součástí věci je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím hlavní věc znehodnotila. Na základě toho lze tvrdit, že součást věci je vždy ve vlastnictví vlastníka věci hlavní. Vzhledem k tematickému zaměření své práce považuji za nutné zdůraznit na tomto místě princip „*superficies solo non cedit*“, což volně přeloženo znamená, že stavba není součástí pozemku. Jestliže je stavba věci v právním slova smyslu, pak se na ní vždy hledí jako na věc samostatnou, která sama může mít vlastní součásti.

§ 120 OZ dále hovoří také o součástech pozemku. Mezi ty lze zařadit i zpevněné plochy, jako například parkoviště⁵⁰, nebo tzv. venkovní úpravy, tedy opěrné zdi, dlažby, vodovodní nebo kanalizační přípojky, zpevněné plochy atd.⁵¹ V případě, že zvláštní právní předpis nestanoví jinak, jsou součástí pozemku také trvalé porosty.

Stejně jako součást věci, tak i její příslušenství vymezuje právní úprava OZ. Ten v § 121 odst. 1 stanovuje, že příslušenství je samostatnou věcí. Není tedy součástí věci a můžeme o něm říci, že příslušenstvím se rozumí taková věc, která náleží vlastníkovu věci hlavní a je jí určena k tomu, aby byla s hlavní věcí trvale užívána. Na rozdíl od součástí věci může být příslušenství od hlavní věci odděleno, aniž by se tím znehodnotilo. Pro povahu věci jako příslušenství jiné věci ale není rozhodující, jestli je nebo není s hlavní věcí spojená technicky. Některé věci, konkrétně se jedná o stavby, pak mohou mít dvojí

⁴⁹ PRUDILOVÁ, Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001, s. 177.

⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 1999 sp. zn. 2 Cdon 1414/97.

⁵¹ Nález Ústavního soudu ze dne 7. července 2003 sp. zn. IV. ÚS 40/03.

postavení. To znamená, že mohou být jak věci samostatnou, tak i příslušenstvím věci hlavní. Typicky by takovým příkladem v praxi mohla být samostatně stojící garáž.⁵²

Přesné určení toho, co je příslušenstvím nemovitosti, je známo teprve až od ocenění nemovitosti. Důležité v této otázce je uvědomit si, že narozdíl od součástí nemovitosti, je u příslušenství podstatné nejen to, že je trvale užíváno společně s nemovitostí, ale především skutečnost, že sám vlastník nemovitosti určuje, aby bylo příslušenství s nemovitostí trvale užíváno. To znamená, že se tu projevuje vůle povinného, který až svým určením vymezí, která věc vedlejší bude příslušenství věci hlavní, tedy nemovitosti. To má podstatný význam při ohledání nemovitosti soudním znalcem. Pokud však povinný není přítomen ohledání nemovitosti, nemůže znalec zjistit příslušenství jinak, než skutkovým zjištěním na místě samém, aniž aby zjišťoval stanovisko povinného.

Také v souvislosti s příslušenstvím nemovitosti zmíním hmotně právní ustanovení OZ. Podle § 121 odst. 2 OZ jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Takovou vedlejší místností je například kuchyňská spíž, komora, šatna, předsín atd.

4.2. Určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství

Na začátku této kapitoly považuji za podstatné si ujasnit, že ta fáze exekučního řízení prodejem nemovitosti, která začala usnesením o ustanovení znalce, je ukončena až právní mocí usnesení o ceně nemovitosti. Znalecký posudek, který znalec předloží soudnímu exekutorovi, totiž představuje pouhý podklad pro určení výsledné ceny nemovitosti. Cenu nemovitosti a jejího příslušenství určuje soudní exekutor podle § 336a odst. 1 OSŘ na základě výsledků znaleckého posudku. Taktéž určí i cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.

V souvislosti s vázaností soudního exekutora na znalecký posudek bych ráda upozornila na dva nálezy Ústavního soudu ČR. Podle prvního z nich z roku 2001 totiž platí, že pokud soudní exekutor určil cenu nemovitosti a jejího příslušenství, resp. cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených jinak, než ustanovený soudní znalec, je nezbytné, aby k tomu měl skutečné závažné objektivní důvody.⁵³ Pokud by ovšem soudní exekutor neodůvodnil své postupy, pak by to mělo za následek nepřezkoumatelnost

⁵² BRADÁČ, Albert. FIALA, Josef. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. vydání. Praha: Linde, 2004, s. 15.

⁵³ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. cervence 2001 sp.zn. I. ÚS 450/99.

rozhodnutí při případném odvolání a jeho zrušení odvolacím soudem, jak uvádí druhý náleze.⁵⁴

Stejně tak i v případě, kdy soudní exekutor neurčí cenu odlišně od znaleckého posudku, je povinen podat odůvodnění a vyložit v něm prokázané skutečnosti a jejich posouzení podle příslušných ustanovení zákona, které použil. Může ale také nastat situace, kdy soudní exekutor bude mít za to, že ocenění provedené soudním znalcem ve znaleckém posudku není dostatečné. Například co do ocenění týkající se práv a závad spojených s věcným břemenem. Exekutor je v takovém případě povinen doplnit chybějící údaje ve znaleckém posudku a na základě výše uvedeného se domnívám, že bude opět potřeba, aby tyto údaje odůvodnil.

Jakmile má soudní exekutor veškeré podklady, o jejichž platnosti a dostatečnosti nemá žádné pochyby, určí výslednou cenu nemovitosti a vydá usnesení o ceně nemovitosti. Usnesení musí být odůvodněné, neboť z něho musí být zřejmé, z čeho soudní exekutor při určení cen vycházel a jakými hledisky se řídil. V odůvodnění usnesení by měly být také vyjádřeny rozhodující okolnosti, proč se třeba soudní exekutor odchýlil od ocenění provedeného znaleckým posudkem.⁵⁵

Podstatnou a důležitou částí usnesení o ceně nemovitosti je část upravující ocenění jednotlivých práv a závad. Zejména ta část týkající se závad, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou. Je potřeba, aby soudní znalec, popř. soudní exekutor zjistil všechny závady, které na nemovitosti vážnou. Jejich nezjištění by totiž mohlo mít velmi závažné důsledky co do ceny nemovitosti a nepříznivé následky nesprávně provedeného ocenění by pak nesl soudní exekutor. Pokud nebude závada spočívající ve věcném břemenu zjištěna při ocenění, ale vyjde najevo až po prodeji nemovitosti, tedy až po provedené dražbě, je třeba zjistit, jestli se jedná o závadu, která prodejem nemovitosti zanikne či nikoliv. Pokud by se totiž jednalo o závadu, která podle zákonné úpravy dražbou nezanikne, bude zatěžovat nemovitost vydražitele i nadále bez toho, aby tato závada byla v této fázi řízení oceněna a o to snížena výsledná cena nemovitosti.⁵⁶

4.3. Odpovědnost soudního exekutora za vadné usnesení o ceně

Vzhledem k tomu, že závady na nemovitosti, které byly zjištěny až dodatečně, mohou cenu nemovitosti výrazně snížit, myslím si, že je zcela namístě, aby za tuto škodu někdo

⁵⁴ Nález Ústavního soudu CR ze dne 3. února 2000 sp.zn. III. ÚS 103/99.

⁵⁵ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 407.

⁵⁶ KURKA, Vladimír. DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. Praha: Linde, 2004, s. 561.

nesl odpovědnost. Na základě ustanovení § 32 EŘ odpovídá za škodu způsobenou při jeho činnosti soudní exekutor. Pokud by ale prokázal, že škodě nemohlo být zabráněno ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat, pak by se své odpovědnosti zprostil.

Tak tomu bude například v situaci, kdy soudnímu exekutorovi nebude stačit znalecký posudek z toho důvodu, že v něm nebyla provedena obhlídka nemovitosti soudním znalcem, protože to povinný neumožnil. Takový nedostatek pak soudní exekutor může vyřešit nařízením jednání ve věci, případně může provést dokazování výsledkem oprávněného, povinného, či třeba sousedů povinného, které k jednání předvolá.

Pokud by ale výše uvedených prostředků soudní exekutor nevyužil a převzal by nedostačující posudek soudního znalce jako podklad pro své rozhodnutí, pak by byl zcela odpovědný za vadné usnesení o ceně a byl by povinen nahradit způsobenou škodu. Příkladem by mohla být situace, kdy soudní znalec ocení pozemek, respektive ornou půdu, která je podle přiložené fotografie evidentně obdělávána, ale podle zjištění soudního exekutora to není povinný, kdo na tomto pozemku hospodaří. Soudní exekutor tedy musí nejprve zjistit, kdo je osoba, která na pozemku hospodaří a toto nájemní právo, respektive závalu na pozemku váznoucí, nechat ocenit. Pokud by tak neučinil, odpovídal by za vadné usnesení o ceně.

4.4. Doručení usnesení o určení ceny nemovitosti a opravné prostředky

Doručení usnesení o určení ceny nemovitosti je upraveno v § 336a odst. 4 OSŘ, který uvádí, že se musí toto usnesení doručit oprávněnému, povinnému, případně manželovi povinného, jde-li o nemovitost v SJM⁵⁷, a dále osobám, o nichž je známo, že pro ně váznou na nemovitosti práva nebo závady, tedy i účastníkům této fáze řízení. Narozdíl od výkonu rozhodnutí se usnesení o ceně nemovitosti nedoručuje dalšímu oprávněnému, protože tento účastník je v exekuci nepřipustný. Nikomu z výše uvedených osob se nemusí doručovat usnesení o ceně nemovitosti do vlastních rukou. Jedinou výjimkou by bylo, pokud by to nebylo soudním exekutorem výslovně nařízeno.⁵⁸ Případ, kdy není soudnímu exekutorovi znám některý z účastníků nebo není znám jeho pobyt, je upraven v § 124 odst. 2 EŘ. Podle něj se tehdy usnesení o ceně nemovitosti považuje za doručené po patnáctém dnu po jeho vyvěšení na úřední desce soudního exekutora. Myslím si, že usnesení o ceně nemovitosti by bylo vhodné vyvěsit ve všech případech. Vždy se totiž může stát, že okruh účastníků bude později širší, než jak tomu bylo při vydávání usnesení o ceně nemovitosti.

⁵⁷ Usnesení Nejvyššího soudu CR ze dne 27. dubna 2006 sp. zn. 20 Cdo 2329/2005.

Výše uvedení účastníci, kterým bylo doručeno usnesení o ceně nemovitosti, jsou aktivně legitimováni k podání odvolání. Doručení usnesení má tedy význam nejen informační, ale také aby měly tyto osoby možnost domáhat se i přezkumu provedeného procesního práva či závady, které se k jejich osobě vážou.⁵⁹ V usnesení o ceně nemovitosti můžou napadnout veškeré výroky, tedy i o jednotlivých právech a závadách vázoucích na nemovitosti či o závadách, jež v dražbě nezaniknou.

Za úvahu, podle mého názoru, stojí otázka, který soud je funkčně příslušný k tomu, aby rozhodl o odvolání proti rozhodnutí soudního exekutora. Podle ustanovení § 28 EŘ se úkony exekutora považují za úkony soudu. Podle ustanovení § 52 odst. 2 EŘ, pokud nestanoví EŘ jinak, je exekutor oprávněn vykonat všechny úkony, které občanský soudní řád a další právní předpisy jinak svěřují při provedení výkonu rozhodnutí soudu, soudci, vykonavatelé nebo jinému zaměstnanci soudu. Z toho tedy jednoznačně vyplývá, že úkony, které provádí soudní exekutor, jsou postaveny na úroveň úkonů prováděných soudem. A vzhledem k § 9 odst. 1 OSŘ, který uvádí, že věcně příslušným k provedení výkonu rozhodnutí je okresní soud, je zřejmé, že rozhodnutí soudního exekutora má totéž postavení jako rozhodnutí okresního soudu.

Na základě výše uvedených skutečností tedy nelze říct, že funkčně příslušným k rozhodnutí o odvolání proti rozhodnutí soudního exekutora je okresní soud. Jedinou výjimkou by bylo rozhodnutí o nákladech exekuce, kde by funkční příslušnost okresního soudu přicházela v úvahu. Jinak ale striktně platí, že o odvolání proti rozhodnutí soudního exekutora rozhoduje podle ustanovení § 55c odst. 2 EŘ krajský soud, v jehož obvodu působí exekuční soud.

Odvolání je jednotlivým účastníkům co do rozsahu zúženo, a to ve směru pouze těch výroků, jež se dotýkají jejich práv či povinností.⁶⁰ To znamená, že například podat odvolání proti závadě může jen ta osoba, která má oprávnění z takové závady.

Na základě usnesení Nejvyššího soudu ČR platí, že dovolání proti usnesení krajského soudu, který rozhodoval o odvolání proti rozhodnutí soudního exekutora, však přípustné není.⁶¹

Aby mohlo exekuční řízení prodejem nemovitosti postoupit do další fáze, je zapotřebí, aby usnesení o ceně nemovitosti nabylo právní moci, a to ve všech jeho výrocích. K dalšímu

⁵⁸ § 45b odst. 1 OSŘ.

⁵⁹ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 408.

⁶⁰ KURKA, Vladimír. DRÁPAL, L. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. Praha: Linde, 2004, s. 531.

⁶¹ Usnesení Nejvyššího soudu CR ze dne 29. března 2006 sp. zn. 20 Cdo 2475/2005. Těž Usnesení Nejvyššího soudu CR ze dne 28.6.2006 sp.zn. 20 Cdo 3009/2005.

postupu soudního exekutora je tedy potřeba, aby žádný z účastníků nepodal odvolání a aby ho nepodal ani ten účastník, který je oprávněn podat odvolání jen do určitého výroku. Nebo je třeba vyčkat až do rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bude usnesení o ceně nemovitosti potvrzeno. Po právní moci usnesení o ceně nemovitosti představuje toto usnesení závazný podklad pro další fázi exekučního řízení, jíž je dražba, které předchází vydání dražební vyhlášky.

5. Dražba

Dražbu jako způsob prodeje věcí povinného zavedl s účinností od 1. 1. 1992 do soudního řízení o výkon rozhodnutí spočívajícího v prodeji movitých a nemovitých věcí zákon č. 519/1991 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský soudní řád a notářský řád. Tato úprava je přitom platná nejen pro výkon rozhodnutí podle OSŘ, ale zároveň pro dražby prováděné soudními exekutory.

Pojem dražba samozřejmě užívají i jiné právní předpisy než jen výše zmíněný. Například zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a jiné. Tyto právní předpisy už ale neobsahují komplexní úpravu dražebního procesu, spíše jen odkazují na proces provedení dražby dle jiných předpisů, zejména dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách a dle OSŘ. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že stěžejní právní úpravou dražebního procesu je zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, který byl k dnešnímu dni naposledy novelizován zákonem č. 223/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o volném pohybu služeb.

Dražbou se podle § 2 písm. a) zákona o veřejných dražbách rozumí 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 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.

Z této definice dražby považuji za vhodné pozdvihnout fakt, že se musí jednat o přechod práva, nikoliv o převod. K problematice přechodu a převodu práva se vyjádřila v odborném článku pro časopis *Právní rozhledy* v roce 2001 česká právnička a univerzitní profesorka Irena Pelikánová. Podle ní lze převod práva definovat jako projev vůle vlastníka disponovat věcí tím způsobem, že na základě dohody s jinou osobou dojde k přesunu vlastnického práva ke konkrétní věci na tuto osobu, zatímco přechodem práva se rozumí změna vlastnického subjektu nevyvolaná vůlí stran.⁶²

V následujících kapitolách rozeberu podrobně celý dražební proces prodeje nemovitosti povinného ve všech jeho fázích od vydání dražební vyhlášky až po příklep.

⁶² PELIKÁNOVÁ, Irena. Problém převodu a přechodu práv. *Právní rozhledy*, 2001, č. 4, s. 141-151.

5.1. Vydání dražební vyhlášky, její náležitosti, doručování

Po právní moci usnesení o ceně nemovitosti se exekuční řízení dostává do další fáze, kterou lze nazvat vydání dražební vyhlášky nebo též dražební jednání či dražba. Dražební jednání nařídí soudní exekutor pouze tehdy, pokud pohledávka oprávněného a náklady exekuce nebyly zcela uhrazeny.

Usnesení o nařízení dražebního jednání, dražební vyhláška, se skládá z mnoha výroků, jež jsou podstatnými náležitostmi usnesení. Některé z nich, jako například výrok o času a místě dražby, mají jen povahu organizační. Tyto výroky upravují pouze vedení řízení a lze je změnit například odročením jednání, aniž by se změnily další výroky dražební vyhlášky.⁶³ Místem dražby je ve většině případů sídlo exekutora. Zákon však v § 336d odst. 1 OSŘ umožňuje, aby dražba proběhla například v místě, kde se nachází nemovitost povinného, nebo v jiném místě, které je pro dražbu mnohem lépe připraveno, než sídlo soudního exekutora. Mám za to, že takovým místem by mohla být například aukční síň. Čas musí být v usnesení stanoven tak, aby dražební jednání proběhlo nejdříve po třiceti dnech ode dne vydání dražební vyhlášky.⁶⁴

Další náležitostí dražební vyhlášky je označení nemovitosti a jejího příslušenství. Nemovitosti označí soudní exekutor podle exekučního příkazu, kterým postihl nemovitost povinného. V případě označení příslušenství nemovitosti bude soudní exekutor vycházet ze znaleckého posudku, v němž bylo specifikováno, co je příslušenstvím dané nemovitosti. Domnívám se, že označení nemovitosti a jejího příslušenství by mělo být provedeno co možná nejpodrobněji a nejpřesněji, protože v praxi to pravděpodobně bude jediná informace, kterou o nemovitosti případní zájemci o dražbu budou mít. Těm by totiž z označení mělo být zcela jasné, o jakou konkrétní nemovitost se jedná a co je jejím příslušenstvím.

V dražební vyhlášce musí soudní exekutor uvést také výslednou cenu nemovitosti povinného, která má být vydražena. Tu exekutor přebírá z pravomocného usnesení o ceně. Pokud by se ale v období mezi právní mocí usnesení o ceně a vydáním dražební vyhlášky změnilo okolnosti natolik, že by to mělo vliv na cenu nemovitosti, domnívám se, že by bylo nezbytné provést v takovém případě nové ocenění nemovitosti, jejího příslušenství, případně jednotlivých práv a závad. Tím pádem by se tu uplatnila tzv. *clausula rebus sic stantibus*.

⁶³ KURKA, Václav. DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. Praha: Linde, 2004, s. 532.

⁶⁴ § 336d odst. 2 OSŘ.

Pokud soudní exekutor takto změní cenu nemovitosti, která byla stanovena v usnesení o ceně, musí tuto skutečnost uvést a zároveň odůvodnit v dražební vyhlášce. Již z usnesení o určení ceny by mělo být zřejmé, zda se uvedená cena vztahuje na celý souhrn nemovitostí, či na jednotlivé části. To by mělo být také určující pro vlastní dražbu, zda se bude týkat celého komplexu nemovitostí či jen jednotlivých věcí.⁶⁵

Z pravomocného usnesení o určení ceny, pakliže ji dle výše uvedeného soudní exekutor nezměnil, pak vychází výše nejnižšího podání. Dle § 336a odst. 1 OSŘ se určuje výše nejnižšího podání jako dvě třetiny výsledné ceny. Nejnižší podání je tedy striktně určeno zákonem a soudní exekutor ho nemůže změnit ani v případě, že by se na tom účastníci dohodli.

Výši jistoty jako další z obligatorních náležitostí dražební vyhlášky určuje podle okolností soudní exekutor. Její maximální výše je zákonem limitována třemi čtvrtinami nejnižšího podání, její spodní hranice však co do výše zákonem omezena není. Soudní exekutor ale musí při jejím ukládání pamatovat na to, že jistota tzv. obmeškalého vydražitele⁶⁶ slouží na náhradu případných závazků tohoto vydražitele a je tudíž praktické ji stanovit alespoň v rozdílu mezi výší nejnižšího podání a případnou výší nejnižšího podání při dalším dražebním jednání.⁶⁷ Ohledně způsobu zaplacení nejvyššího podání platí, že jej určuje soudní exekutor v dražební vyhlášce. Narozdíl od jistoty, jejíž způsob zaplacení si nemůže zvolit exekutor, ale je přímo vymezen zákonem. Podle § 336e odst. 2 OSŘ lze zaplatit jistotu buď v hotovosti do pokladny soudního exekutora, nebo platbou na účet soudu.⁶⁸

V dražební vyhlášce musí dále soudní exekutor uvést práva a závady spojené s nemovitostí. I zde musí exekutor vycházet z usnesení o ceně nemovitosti. Tato část dražební vyhlášky má charakter informační, proto by měly být tyto práva a závazky stručně popsány tak, aby měli účastníci dražby dostatečné informace. Proti tomuto výroku dražební vyhlášky týkající se práv a závad není přípustné odvolání.

Zároveň musí být uvedeny v dražební vyhlášce ty závady, které byly uvedeny už v usnesení o ceně nemovitosti a které prodejem nemovitosti nezaniknou. Také v tomto případě mám za to, že se zde uplatní již výše zmíněná *clausula rebus sic stantibus*. Je totiž možné, že po vydání usnesení o ceně vyjdou najevo další práva či závady, s nimiž se

⁶⁵ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 413.

⁶⁶ Vydražitel, který nezaplatil nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě.

⁶⁷ § 336n odst. 1 OSŘ.

⁶⁸ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 414.

v usnesení o ceně nemovitosti nepočítalo, a nebyly tedy oceněny. Pokud by šlo o závadu, která prodejem nemovitosti zanikne, tak by nemusela být oceněna a stačilo by její uvedení do dražební vyhlášky. Na výslednou cenu by totiž neměla žádný vliv. Jestliže by ale šlo o závadu, která prodejem nemovitosti nezanikne, pak musí být oceněna, jelikož o její hodnotu se snižuje výsledná cena nemovitosti.

Dražební vyhláška musí obsahovat také ustanovení o předpokladech, za nichž vydražitel převezme nemovitost a stane se jejím vlastníkem. Vydražitel je oprávněn převzít nemovitost s příslušenstvím dnem, který následuje po dni, v němž bylo vydáno usnesení o příklepu. Vydražitel je přitom povinen o převzetí informovat soudního exekutora. Nabytím právní moci usnesení o příklepu zároveň vzniká vydražiteli povinnost doplatit nejvyšší podání a jeho zaplacením se stává vydražitel vlastníkem nemovitosti, a to ke zpětně dni vydání usnesení o příklepu. V žádné právní úpravě týkající se dražební vyhlášky jsem bohužel nenašla uvedení lhůt k zaplacení nejvyššího podání. Domnívám se totiž, že lhůta upravující splatnost je pro případného vydražitele velmi důležitý údaj. V současné úpravě je ale tato otázka upravena až v usnesení o příklepu.⁶⁹

Další z řady náležitostí dražební vyhlášky je upozornění o zástavním právu. Tímto upozorněním soudní exekutor vyzývá oprávněného a další věřitele povinného, kteří mají proti povinnému vymahatelnou pohledávku nebo pohledávku zajištěnou zástavním právem na dražené nemovitosti, aby ji přihlásili nejpozději do začátku dražebního jednání.

Kromě výše uvedených zákonných náležitostí dražební vyhlášky podle § 336 OSŘ bych ještě ráda upozornila na výzvu osobám, jež mají právo, které nepřipouští dražbu podle § 267 OSŘ, aby je uplatnili u soudu a aby takové uplatnění práva bylo prokázáno soudnímu exekutorovi nejpozději před zahájením dražebního jednání. Dále upozornění těm osobám, které mají předkupní právo k nemovitosti, že jej mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé, a že udělením příklepu předkupní právo zaniká.⁷⁰ O prokázání a uplatnění předkupního práva při dražbě nemovitosti se podrobně zmíním později.

Vedle těch náležitostí, které dražební vyhláška mít musí, existují ještě další náležitosti dražební vyhlášky, které v ní ze zákona být uvedeny nemusí. Je tedy ponecháno zcela na vůli soudního exekutora, jestli dražební vyhláška v konkrétním případě bude obsahovat ještě další náležitosti či nikoliv.

Závěrem této kapitoly ještě nastíním doručování dražební vyhlášky. Dražební vyhláška se doručuje do vlastních rukou oprávněnému, povinnému, manželovi povinného i

⁶⁹ § 336j odst. 4, § 336m odst. 2 OSŘ.

⁷⁰ § 336b odst. 2 písm. l) OSŘ.

v případě, že nejde o nemovitost v SJM, osobám s předkupním, věcným nebo nájemním právem, jsou-li soudnímu exekutorovi známy⁷¹ a dále již řádně přihlášeným věřitelům, kteří prokázali listinami svoji pohledávku. Dále se dražební vyhláška podle ustanovení § 336c odst. 1 OSŘ doručuje finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu je nemovitost a v jejichž obvodu má povinný své bydliště, případně sídlo či místo podnikání, těm, kdo vybírají pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejné zdravotní pojištění, příslušnému katastrálnímu úřadu a obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu je nemovitost.

Dražební vyhlášku soudní exekutor musí vyvěsit v den jejího vydání na úřední desce a požádá obecní úřad a příslušný katastrální úřad, v jejichž obvodu je nemovitost, aby vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnily na své úřední desce nebo způsobem v místě obvyklým.⁷² Domnívám se, že tato vyvěšení slouží k větší informovanosti veřejnosti o chystaných dražbách nemovitostí. Je totiž pravda, že soudní exekutoři vyvěšují dražební vyhlášku na svých webových stránkách, což sice může být k užitku, nicméně není příliš pravděpodobné, že se většina veřejnosti dozví o chystané dražbě tímto způsobem. Proto si myslím, že vyvěšování vyhlášky na úředních deskách výše zmíněných úřadů je z hlediska informovanosti významnější a efektivnější.

V odůvodněných případech může soudní exekutor dražební vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnit v celostátním nebo místním tisku, popřípadě jiným způsobem.⁷³

5.2. Průběh dražby

Dražební jednání neboli dražba, která byla nařízena soudním exekutorem, je jednou z nejdůležitějších částí celého exekučního řízení. Dochází během ní totiž k realizaci toho, k čemu exekuce směřuje, tedy k vlastnímu prodeji nemovitosti povinného.

Na začátku této kapitoly nejprve vymezím, kdo vlastně je oprávněn k řízení dražebního jednání. Samotné dražební jednání může řídit jen soudní exekutor, případně v souladu s ustanoveními § 21 EŘ a § 25 EŘ kandidát soudního exekutora (dále také „kandidát“). Dražební jednání se považuje za jednání ve smyslu OSŘ, proto se na něj použijí přiměřeně, pokud EŘ nestanoví něco jiného, ustanovení OSŘ. Soudní exekutor nebo tedy kandidát soudního exekutora dražební jednání zahajuje, řídí, ukončuje, dává i odnímá slovo účastníkům dražby. Dbá také na to, aby dražební jednání probíhalo důstojně a aby nebylo

⁷¹ Usnesení Nejvyššího soudu CR ze dne 24. listopadu 2005 sp.zn. 20 Cdo 779/2005.

⁷² PRUDILOVÁ, Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001, s. 178.

⁷³ Tamtéž.

ničím a nikým narušováno. Pokud by k tomu přesto došlo, je oprávněn vykázat osoby z místa konání dražby, jestliže narušují její průběh, případně jim může uložit pokutu. A to i v případě, kdy by těmito narušujícími osobami byli dražitel nebo povinný.

Není povinností soudního exekutora nebo kandidáta, aby činili veškeré úkony související s dražebním jednáním. Zákon totiž v § 336h odst. 1 OSŘ umožňuje, aby jednotlivé úkony související s dražbou prováděli pověřeni zaměstnanci, kteří se při tom musí řídit pokyny soudního exekutora nebo kandidáta soudního exekutora. Takovými úkony jsou například přijímání jistot placených v hotovosti do pokladny soudního exekutora, zjišťování, kteří z dražitelů učinili jaká podání, zachycování průběhu dražebního jednání do protokolu apod.⁷⁴

5.2.1. Podmínky účasti na dražebním jednání

Zahájení vlastního dražebního jednání musí předcházet určité přípravy. Nejprve musí soudní exekutor nebo kandidát soudního exekutora zjistit, kdo je přítomen a chce se dražby zúčastnit. Zákon ani prováděcí předpisy nepočítají s anonymitou dražitelů, naopak i v protokole o dražbě nemovitostí, který je při dražbě pořizován, je třeba uvést jména, příjmení a bydliště dražitelů a jejich zástupců.⁷⁵ Předtím, než soudní exekutor nebo kandidát soudního exekutora zaznamená jejich přítomnost do protokolu o dražebním jednání, musí ověřit jejich totožnost, například občanským průkazem či jiným průkazem totožnosti.

Dražitelem může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Zákon navíc těmto osobám poskytuje možnost zastoupení. Pokud by dražitel, který je fyzickou osobou, byl zastoupen na základě plné moci, pak by k ověření totožnosti bylo potřeba úřední ověření dané plné moci co do podpisů. Jelikož se tu jedná o práva a povinnosti té osoby, která je zastoupena, tedy zmocněnce, tak se domnívám, že dostačující by bylo úřední ověření jen jeho podpisu.

Pokud by dražitelem byla právnická osoba, tak by za ní jednala osoba, která je oprávněna jednat jejím jménem podle § 21, § 21a a § 21b OSŘ. Taková osoba by také musela podle § 21 OSŘ listinami doložit, že je oprávněna jednat před soudním exekutorem a opět by se musela prokázat dokladem totožnosti. Stejně jako fyzická osoba, tak i právnická osoba může být zastoupena na základě plné moci. V této otázce ale nejsem zcela přesvědčená o tom, že právní úprava je úplně dostačující. To, že podpisy na plné moci jsou úředně ověřeny, ještě totiž automaticky neznamená, že je zmocnitel oprávněn jednat za

⁷⁴ KURKA, Vladimír. DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. Praha: Linde, 2004, s. 544.

⁷⁵ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 422.

právní osobu. Myslím si tedy, že by bylo vhodné, aby právní úprava stanovila, že musí být předložena jednak úředně ověřená plná moc a zároveň úředně ověřená listina opravňující jednat za právní osobu. Touto otázkou se zabýval i Nejvyšší soud ČR, který stanovil, že není pochybením soudního exekutora, pakliže v dražebním jednání připustil, aby za právní osobu jednala osoba uvedená v § 21 OSŘ přesto, že se neprokázala úředně ověřenou listinou, ale soudní exekutor měl na základě jiných mu známých skutečností dostatečnou jistotu o oprávnění této osoby jednat za dražitele.⁷⁶

Před zahájením dražebního jednání musí dále soudní exekutor přezkontrolovat složení jistoty, tedy zkontrolovat, kdo z dražitelů jistotu složil a kdo ne a jestli byla složena ve správné výši a způsobem, který stanovila dražební vyhláška. Jistotu dražitelé skládají na účet soudního exekutora, takže zjistit, jestli ke složení došlo nebo ne, pro něj není nic komplikovaného. Pokud ale soudní exekutor během kontroly zjistí, že dražitel nesložil jistotu vůbec, neumožní mu účastnit se dražby. Stejným způsobem by postupoval v případě, že dražitel nesložil jistotu ve správné výši nebo že dražitelem má být osoba, která k tomu není oprávněna. Skutečnost, že některému dražiteli nebylo umožněno se dražby zúčastnit, musí soudní exekutor zaznamenat do protokolu a musí uvést také důvod, proč tomu tak je.

Jako dražitelé nesmí v dražbě vystupovat soudy, zaměstnanci soudů, povinný, manžel povinného, obmeškalý vydražitel a ti, kterým k nabytí věci brání zvláštní předpis, jako například zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon. EŘ přímo neuvádí, že by se tento zákaz vztahoval také na soudní exekutory. Myslím si ale, že by se na ně vzhledem k tomu, že soudní exekutor je při výkonu své funkce postaven na úroveň soudů a jeho úkony se považují za úkony soudu, uplatnil zákaz účastnit se dražby pro soudce a zaměstnance soudu.

Jak jsem již uvedla výše, při zahájení dražebního jednání soudní exekutor zjistí přítomnost osob, které byly o dražebním jednání vyrozuměny. Jejich nepřítomnost přitom nebrání tomu, aby byla dražba provedena.⁷⁷ A to ani v případě, že by oprávněný nebo povinný požádali o odročení dražebního jednání z důležitého důvodu, neboť smysl dražby nebude ohrožen ani při jejich neúčasti.⁷⁸

Po výše uvedených přípravných procesních úkonech může soudní exekutor přistoupit k samotné dražbě a vyzvat ty, kdo mohou dražit, aby činili podání.

⁷⁶ Usnesení Nejvyššího soudu CR ze dne 8. února 2006 sp. zn. 20 Cdo 2439/2005.

⁷⁷ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 422.

⁷⁸ KURKA, Vladimír. DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. Praha:Linde, 2004, s. 545.

5.2.2. Vlastní dražba a podání

Vlastní dražební jednání zahájí soudní exekutor, jakmile zjistí, že jsou splněny všechny zákonné podmínky pro to, aby mohla dražba pokračovat. V souladu s ustanovením § 336i odst. 2 OSŘ nejprve musí soudní exekutor rozhodnout o předkupním právu, a to v případě, že toto právo vyšlo najevo před zahájením dražebního jednání a že osoba, které toto právo svědčí, jej chce v dražbě uplatnit. Blíže se předkupním právem, jeho uplatněním a prokázáním budu zabývat v následující kapitole.

Poté musí soudní exekutor informovat dražitele o tom, do jaké výše je zadlužena nemovitost, která je předmětem dražby. Následně již přistupuje k vlastní dražbě a vyzve dražitele, aby činili podání. Dražba se koná, dokud dražitelé činí podání. Pro konání dražby je vždy minimálně zapotřebí, aby bylo učiněno nejnižší podání. To znamená, že dražba by se mohla konat i za přítomnosti jediného dražitele, jestliže by toto nejnižší podání učinil. Dražba nemovitosti pak pokračuje, dokud dražitelé na vyzvání slovy „poprvé“, „podruhé“ činí nejvyšší podání. Když už není další podání, musí být dražitelé upozorněni na to, že nebude-li učiněno vyšší podání, bude udělen po vyzvání slovy „potřetí“ příklep. Jestliže bezprostředně po skončení tohoto postupu neučiní žádný z dražitelů vyšší podání, soudní exekutor udělí příklep tomu dražiteli, který učinil nejvyšší podání.⁷⁹ Během dražby jsou dražitelé vázáni svými podáními, dokud soudní exekutor neudělí příklep.

Dřívější právní úprava nejen umožňovala, ale i ukládala povinnost učinit před skončením dražby po druhém vyzvání krátkou cca. 5ti-minutovou přestávku, aby mohlo být učiněno vyšší podání. Pokud ani pak nedošlo k vyššímu podání, byl udělen příklep a dražba byla prohlášena za skončenou. Současná právní úprava tuto povinnost již neukládá, ale zároveň ji ani nevylučuje.⁸⁰

Může se stát, že budou podána více dražiteli shodná, tedy stejně vysoká, podání. V takovém případě se postupuje tak, že se dražitelé mezi sebou buď dohodnou na dalším postupu, nebo se bude rozhodovat losem. Situace se shodnými podáními se může ještě zkomplikovat tím, že jedním z dražitelů se shodným podáním bude osoba, které svědčí předkupní právo nebo spoluvlastník nemovitosti povinného. Blíže k této situaci v následující kapitole.

⁷⁹ § 62 odst. 1 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy.

⁸⁰ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 424.

Ještě předtím, než udělí soudní exekutor příklep, je povinen se zeptat dražitelů, zda mají proti příklepu nějaké námitky. Námitkám proti příklepu budu stejně jako i předkupnímu právu věnovat následující kapitolu.

Pokud byl udělen příklep a nebyly podány žádné námitky, dražební jednání končí. Jinými slovy řečeno je dražební jednání skončeno tím, že soudní exekutor vyhlásí usnesení o příklepu. Při jeho vyhlášení soudní exekutor označí vydraženou nemovitost, uvede osobu vydražitele, osobu s nejvyšším podáním, a také nejvyšší dosažené podání, které bylo učiněno. Zároveň je soudní exekutor povinen informovat vydražitele o lhůtě, která je mu poskytnuta k zaplacení vydražené nemovitosti s tím, že na nejvyšší podání se započítává složená jistota a že lhůta začíná běžet po právní moci usnesení o příklepu.

Na tomto místě považuji za vhodné se zmínit o tom, co se stane s jistotou, kterou složili ti dražitelé, kteří se dražby sice zúčastnili, ale nemovitost nevydražili. Takovým dražitelům musí soudní exekutor složenou jistotu ihned vrátit. Zákon stanoví, že je nepřístojné, aby soudní exekutor zadržoval složenou dražební jistotu po dobu delší, než je nezbytně nutné. Pokud by toto soudní exekutor nerespektoval, pak by podle § 116 EŘ mohl být kárně odpovědný za kárné provinění.

5.2.3. Prokázání předkupního práva, námitky proti příklepu a shodná podání

O předkupním právu jsem ve své práci již několikrát hovořila. V této fázi exekučního řízení, kde dochází k vlastnímu uskutečnění exekuce prodejem nemovitosti v dražbě, se však institut předkupního práva projevuje nejvýrazněji. Osoba, které totiž svědčí předkupní právo k nemovitosti, je oprávněna účastnit se dražby jako dražitel, pakliže předkupní právo vyšlo najevo v době před zahájením dražebního jednání a tato osoba je na dražbě přítomna a chce zde své právo uplatnit. Je samozřejmostí, že toto právo musí daná osoba soudnímu exekutorovi náležitě doložit, zejména příslušnými listinami. Poté, co soudní exekutor obdrží danou listinu, rozhodne usnesením o tom, jestli bylo prokázáno či nikoliv, že dané osobě předkupní právo svědčí. Toto usnesení musí soudní exekutor vyhlásit a odůvodnit během dražebního jednání. Co se týče možnosti podat odvolání proti tomuto usnesení, je zajímavé, že proti němu není přípustné dokonce ani za situace, že předkupní právo nebylo přiznáno oprávněnému z tohoto práva. Na druhou stranu zákon připouští, že pokud se účastní taková osoba dražby jako dražitel a učiní stejné nejvyšší podání jako jiný dražitel, ale příklep mu udělen nebude, pak je tato osoba oprávněna podat odvolání proti usnesení o příklepu. Tuto

situaci zde uvádím proto, že by to bylo právě odvolání proti usnesení o příklepu, kde by se přezkoumávalo, zda soudní exekutor zamítl jeho předkupní právo právem či nikoliv.

Námítky proti příklepu se uplatňují v té fázi dražebního jednání, která následuje po dražení účastníků dražby, ale ještě předtím, než je udělen samotný příklep. Před jeho udělením je soudní exekutor povinen dotázat se dražitelů, zda proti příklepu mají nějaké námítky. Námítky oprávněného, povinného a dražitele se uvádí do protokolu z důvodu možnosti odvolání.⁸¹ Jestliže soudní exekutor shledá při jednání usnesením námítky jako důvodné, rozhodne tak, že se v dražbě bude pokračovat a vyvolá předposlední podání.⁸² Pokud však soudní exekutor usnesením nevyhoví podaným námítkám, udělí příklep a s případnými námítkami se pak bude muset vypořádat v usnesení o příklepu.

Pokud učinilo více dražitelů shodné podání, pak udělí soudní exekutor příklep nejprve tomu, komu svědčí předkupní právo. Poté v případě, že se dražitelé se shodným nejvyšším podáním nedohodnou jinak, bude příklep udělen dražiteli, který byl určen losem. Pokud by se ale dražby účastnil i spoluvlastník nemovitosti povinného, pak by byl příklep udělen jemu a to i v případě, že by se účastnil dražby jako ten dražitel, kterému svědčí předkupní právo. Pokud se účastní dražby dražitel, který je oprávněn jen z předkupního práva, a je-li jím učiněno shodné nejvyšší podání, pak bude příklep udělen jemu.

⁸¹ BUREŠ, Jaroslav a kol. *Občanský soudní řád komentár*. II. díl, (§ 201 až 376). 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 1395.

⁸² BREBURDA, Josef. Příklep ve výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí. *Právní rádce*, 2000, c. 10.

6. Příklep

Příklep, respektive usnesení o příklepu, je rozhodnutím soudního exekutora a je zároveň základem pro přechod vlastnického práva z povinného na vydražitele. V písemném vyhotovení usnesení o příklepu soudní exekutor musí uvést na základě ustanovení § 336j odst. 4 OSŘ lhůtu, kterou má vydražitel k zaplacení nejvyššího podání a která počíná dnem právní moci příklepu a nesmí být delší než dva měsíce. Zákon nestanovuje minimální délku této lhůty, takže se domnívám, že její určení je ponecháno na uvážení soudního exekutora. Ten by ale dle mého názoru měl stanovit délku lhůty k zaplacení nejvyššího podání s přihlédnutím k výši nejvyššího podání a také k majetkovým poměrům vydražitele.

Další náležitosti usnesení o příklepu již zákon neuvádí. Je ale pravděpodobné, že bude zároveň obsahovat označení nemovitosti, která byla vydražena, podle již uvedeného zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí. Usnesení o příklepu totiž představuje podklad pro zápis do katastru nemovitostí. Dále bude usnesení o příklepu obsahovat též výši nejvyššího podání a identifikaci vydražitele. Pokud bude vydražitelem fyzická osoba, pak identifikace bude provedena uvedením jména, příjmení, rodného čísla a bydliště. Bude-li jím právnická osoba, pak bude uveden její název, sídlo a identifikační číslo.⁸³

Písemné vyhotovení usnesení o příklepu se dle ustanovení § 336k odst. 1 OSŘ doručuje oprávněnému, dalšímu oprávněnému se v exekuci nedoručuje, neboť jeho účast je vyloučena, povinnému, popř. manželovi povinného, jedná-li se o SJM, vydražiteli a dražitelům, kteří proti příklepu vznesli námitky. Pouze tyto osoby jsou oprávněné podat proti usnesení odvolání. Podá-li odvolání dražitel, který vznesl námitky proti příklepu, neznamená to automaticky, že by byl omezen v odvolání rozsahem podaných námitek.⁸⁴ V odvolání může namítat i jiné skutečnosti, než které uvedl v námitkách.⁸⁵

Proti usnesení o příklepu mohou dle § 336k odst. 2 OSŘ odvolání podat do patnácti dnů ode dne dražebního jednání též osoby, kterým nebyla doručena dražební vyhláška a kteří se z tohoto důvodu nezúčastnili dražebního jednání. Jedná se o osoby uvedené v § 336c odst. 1 písm. a) OSŘ, tedy o oprávněného, povinného, manžela povinného, dále osoby, o nichž je soudnímu exekutorovi známo, že mají k nemovitosti předkupní, věcné či nájemní právo, a osoby, které již přihlásily své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem za povinným a příslušnými listinami je prokázaly. Za rozhodující se

⁸³ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 428.

⁸⁴ V tom se odvolání proti usnesení o příklepu liší od směnečného a šekového platebního rozkazu, u něhož musí být námitky jako prostředek nápravy vadného rozhodnutí vždy odůvodněny s tím, že později je již nelze doplnit.

považuje to, aby uvedené osoby prokázaly, že se dražby nezúčastnily jen z důvodu, že jim nebyla doručena dražební vyhláška. Účastí na dražbě se nemyslí jen to, že by výše uvedení chtěli dražit nemovitost, ale zejména to, že nemohli ve dražebním jednání uplatnit svá práva, a to právě v důsledku toho, že jim nebyla v rozporu se zákonem doručena dražební vyhláška.⁸⁶ Mohlo by se totiž stát, že i když bude uvedeným osobám doručena dražební vyhláška, k samotné dražbě nemusí ani dojít. Například odročením dražby v důsledku podání excindační žaloby.

Pokud odvolací soud shledá, že podané odvolání není důvodné, pak usnesení soudního exekutora o příklepu potvrdí jako věcně správné. Případně může dle § 336k odst. 1 OSŘ usnesení o příklepu na základě podaného odvolání změnit tak, že se příklep neuděluje. Změnit usnesení o příklepu ale může odvolací soud jen tehdy, došlo-li v řízení k takovým vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona. Usnesení odvolacího soudu se doručuje stejným osobám jako usnesení o příklepu. V případě, že odvolací soud rozhodne tak, že usnesení o příklepu změní, pak soudní exekutor nařídí dle § 336 k odst. 4 OSŘ nové dražební jednání. Lhůtu pro nařízení nového dražebního jednání již však zákon nevymezuje.

6.1. Držba a vlastnictví nemovitosti

Vydraženou nemovitost je oprávněn převzít vydražitel s příslušenstvím dnem, který následuje po dni, v němž bylo vydáno usnesení o příklepu. O tom je vydražitel povinen vyzrozumět soudního exekutora.⁸⁷ Na tomto místě považuji za vhodné položit si otázku, jaké důsledky bude mít, pokud vydražitel soudního exekutora na převzetí nemovitosti neupozorní. Zákon totiž sice zakotvuje určitou povinnost vydražitele, nicméně už se nezmiňuje o možném postihu za její nesplnění. Význam této oznamovací povinnosti vidím tedy zejména v tom, že se prostřednictvím ní snaží zákonodárce zabránit tomu, aby si vydražitel převzal a užíval vydraženou nemovitost, aniž by ale zaplatil nejvyšší podání ve stanovené lhůtě. V takovém případě by byl vydražitel podle § 336l odst. 4 OSŘ nucen vydat užitky povinnému a nahradit škodu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovitostí a jejím příslušenstvím. O těchto náhradách pak rozhoduje příslušný soud právě na základě znalosti soudního exekutora o tom, od kdy je vydražitel držitelem nemovitosti.

⁸⁵ KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. Praha: Linde, 2004, s. 550.

⁸⁶ KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. Praha: Linde, 2004, s. 551.

⁸⁷ § 336l odst. 1 OSŘ.

Vydražitel, který zaplatí nejvyšší podání, převezme nemovitost se všemi součástmi, přičemž jak jsem již uvedla výše, součástí věci hlavní je dle § 120 odst. 1 OZ vše, co k ní podle povahy patří a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Poté, co nabude usnesení o příklepu právní moci a vydražitel zaplatí nejvyšší podání, stává se dle ustanovení § 336l odst. 2 OSŘ vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, a to ke dni vydání usnesení o příklepu. Jakmile se vydražitel stal vlastníkem vydražené nemovitosti, zaniká předkupní právo k této nemovitosti.

6.2. Obmeškalý vydražitel a opětovná dražba

Obmeškalým vydražitelem se rozumí takový vydražitel nemovitosti, který nezaplatil nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, která mu byla určena soudním exekutorem a která nesmí být delší než jeden měsíc, v důsledku čehož tedy nedošlo k přechodu vlastnického práva na vydražitele. Pokud se stane vydražitel obmeškalým, tak stejně jako v případě, že usnesení o příklepu nenabude právní moci, musí vydražitel dle § 336l odst. 4 OSŘ vrátit nemovitost povinnému, vydat mu užitky a nahradit škodu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovitostí a jejím příslušenstvím. V obou případech soudní exekutor nařídí nové dražební jednání, přičemž v druhém případě, na rozdíl od prvního, se původní vydražitel bude moci účastnit nového dražebního jednání.

Povinnosti, které má obmeškalý vydražitel, jsou uvedeny v ustanovení § 336n odst. 1 OSŘ. Především bude vydražitel, jenž nezaplatil řádně a včas nejvyšší podání, povinen nahradit náklady, které státu a účastníkům vznikly v souvislosti s dalším dražebním jednáním. Dále bude povinen nahradit škodu, která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání a také rozdíl na nejvyšším podání, bylo-li při dalším dražebním jednání dosaženo nižšího nejvyššího podání. Z toho tedy jednoznačně vyplývá, že o uvedených povinnostech, respektive závazcích, obmeškalého vydražitele může být rozhodnuto až po provedení další opětovné úspěšné dražby, kdy už bude zřejmé, zda například bude muset vydražitel doplatit rozdíl mezi původním a novým nejvyšším podáním. O těchto závazcích rozhodne po jednání soudní exekutor usnesením. Musí o nich však rozhodnout dříve, než přikročí k rozvrhu, protože dvě z těchto náhrad, škoda vzniklá nezaplacením nejvyššího podání a rozdíl na nejvyšším podání, připadají do rozdělované podstaty.⁸⁸

⁸⁸ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 434.

Částky, které připadají na náhradu nákladů, vyplatí soudní exekutor dle § 336n odst. 4 OSŘ státu nebo účastníkům, kterým byly přiznány. S vyplacením této náhrady tedy není třeba čekat až na rozvrh výtěžku.

Na tyto závazky se započítává jistota složená vydražitelem. Pokud jistota převyšuje tyto závazky, pak se zbývající část vrátí vydražiteli.⁸⁹ Pokud by ale nestačila složená jistota k úhradě závazků, je soudní exekutor dle ustanovení § 336n odst. 3 OSŘ oprávněn podat návrh na výkon rozhodnutí nebo návrh na nařízení exekuce. Domnívám se ale, že provedením samotné exekuce by nemohl být pověřen tentýž exekutor, který návrh podal. Mohlo by to podle mě mít totiž za následek porušení zásady nepodjatosti.

6.3. Vyklizení vydražené nemovitosti

Zákon nijak neřeší, co se stane v případě, kdy povinný i přes vlastnické právo vydražitele stále užívá vydraženou nemovitost a odmítá ji přenechat k užívání vydražiteli. Nejrychlejším a nejefektivnějším způsobem vyřešení této situace je dohoda mezi povinným a vydražitelem. Nicméně pakliže se spolu nedohodnou, mám za to, že nejúčinnější obranou vydražitele by v takovém případě bylo podání návrhu na vyklizení nemovitosti. Tím se může sice úplné a nerušené vlastnictví vydražitele oddálit i o několik měsíců, nicméně jinou možnost obrany mu zákon neposkytuje. Návrh na vyklizení nemovitosti není dle usnesení Nejvyššího soudu v ČR⁹⁰ možné zamítnout, a to z důvodu, že povinnému nesvědčí od právní moci usnesení o příklepu platný právní titul k užívání nemovitosti.

Domnívám se, že nejčastějším důvodem, proč povinný odmítá ukončit užívání vydražené nemovitosti a dobrovolně ji vyklidit je, že sám nemá jinou možnost, kde by mohl žít, případně že se nechce vzdát užívání nemovitosti, jež užíval delší dobu. V určitých zákonem stanovených případech je ale možné vázat vyklizení nemovitosti v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 OZ, jež zakazuje rozpor s dobrými mravy, na poskytnutí bytové náhrady, byť osobě, jež má nemovitost vyklidit, nesvědčí právo na bytovou náhradu podle pozitivní právní úpravy a nevyplývá ani z její analogické aplikace.⁹¹ Na druhou stranu, podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR⁹², nemůže být vlastník nemovitosti domáhající se vyklizení své nemovitosti, již neoprávněně bez právního titulu užívá povinný, omezen ani za pomoci analogie (tedy za použití ustanovení § 853 a § 712 OZ), ani za použití § 3 odst. 1 OZ tak, že

⁸⁹ § 336n odst. 1 OSŘ.

⁹⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. prosince 2006 sp. zn. 26 Cdo 2619/2006.

⁹¹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. května 2006 sp. zn. 26 Cdo 396/2006.

⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. listopadu 2000 sp. zn. 22 Cdo 1737/98.

by povinnému byla uložena povinnost vyklidit nemovitost až poté, co mu bude zajištěna bytová náhrada.

V souvislosti s bytovou náhradou bych zde ještě ráda uvedla usnesení Ústavního soudu⁹³, v němž stanovil, že pro otázku přiznání nároku na bytovou náhradu musí být v prvé řadě respektováno znění zákona. Pokud tedy zákon stanoví, že určité osobě právo na bytovou náhradu přísluší, pak jej nelze nepřiznat. Na druhou stranu Ústavní soud ve svém usnesení stanovil, že v případech, kde k vyklizení nemovitosti dochází odpadnutím důvodu bydlení, jenž nemá vazbu na nájem bytu, platné právo otázku bytové náhrady neřeší. Vyklizení nemovitosti, jež byla prodána v dražbě, je přitom případ, kdy vydražením nemovitosti odpadá právní důvod uživatele k bydlení.

Zastávám názor, že optimálním stavem by bylo, kdyby bytová náhrada měla být přiznávána jen v případech vymezených zákonem. Zvláštním případem však je zajištění bytové náhrady v souladu s dobrými mravy. Žádný zákon totiž výslovně nestanovuje, co je v souladu s dobrými mravy a co již není. Tím pádem se domnívám, že bude ponecháno na uvážení jednotlivých soudů, zda poskytnou bytovou náhradu osobě, která byla uživatelem nemovitosti prodané v dražbě vydražiteli, či ne. Mám také za to, že soud bude v konkrétních případech posuzovat jednotlivé aspekty, jež by mohly mít vliv na poskytnutí bytové náhrady. Myslím si, že bytová náhrada by měla být poskytnuta například v případě, kdy povinný, jenž užíval nemovitost prodanou v dražbě, nemá jinou nemovitost, kterou by mohl užívat, ani si ji nemůže zajistit, nebo například pokud povinný užíval prodanou nemovitost dlouhou dobu před dražbou a může k ní mít určitý vztah.

Jelikož si ale myslím, že podáním návrhu na vyklizení nemovitosti zahájí vydražitel příliš zdlouhavý proces směřující k možnosti užívat nerušeně vlastní nemovitost, bylo by dle mého názoru vhodné, kdyby právní úprava zakotvovala povinnost vyklidit vydraženou nemovitost v závislosti na právní moc usnesení o příklepu. Po uplynutí určité doby od právní moci by se pak toto usnesení o příklepu mělo stát exekučním titulem pro vyklizení nemovitosti. Mám za to, že takový postup by byl podstatně efektivnější a jistě by přispěl ke zrychlení možnosti uplatnění práv ze strany vydražitele.

⁹³ Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 4. května 2009 sp. zn. I. ÚS 313/09.

6.4. Úhrada nákladů exekuce a náklady oprávněného

Náklady exekuce vymezuje § 87 EŘ. Dle něj mezi náklady exekuce patří odměna exekutora, náhrada paušálně určených a účelně vynaložených hotových výdajů, náhrada za ztrátu času při provádění exekuce, náhrada za doručení písemností, odměna a náhrada nákladů správce podniku a je-li exekutor nebo správce podniku plátcem daně z přidané hodnoty, pak je nákladem exekuce zároveň příslušná daň z přidané hodnoty podle zvláštního předpisu⁹⁴.

Poté, co nabude právní moci usnesení o příklepu a vydražitel zaplatí nejvyšší podání, vydá soudní exekutor příkaz k úhradě nákladů exekuce. V něm stanoví jednak náklady exekuce uvedené výše, ale také náklady oprávněného, řádně jej odůvodní a doručí oprávněnému a povinnému. Příkaz k úhradě se řídí ustanoveními § 87 až 89 EŘ, ale zároveň podrobnější úpravou ve vyhlášce Ministerstva spravedlnosti č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, jež byla k dnešnímu dni naposledy novelizována vyhláškou č. 368/2009 Sb.

Náhrada hotových výdajů je dle § 13 odst. 1 výše uvedené vyhlášky stanovena paušálně na 3.500 Kč. Do hotových výdajů si přitom může soudní exekutor započítat jen to, co vyhláška taxativně uvádí. Ohledně všeho ostatního Ústavní soud ČR⁹⁵ stanovil, že se započítává do odměny exekutora. Pokud však účelně vynaložené hotové výdaje exekutora překročí částku 3.500 Kč, pak mu náleží náhrada hotových výdajů v plné výši za předpokladu, že tyto náklady prokáže.⁹⁶ Z toho tedy plyne, že pokud hotové výdaje soudního exekutora nepřekročí stanovenou částku, prokazovat je nemusí. Domnívám se, že v případě exekuce prodejem nemovitosti, kdy se musí provádět navíc určité úkony jako například doručování jednotlivých písemností, lze důvodně předpokládat, že výdaje stanovenou částku překročí. Pak by na základě výše uvedených poznatků byl soudní exekutor povinen prokázat jednotlivé hotové výdaje.

Dále soudnímu exekutorovi náleží náhrada za ztrátu času, jež je stanovena částkou 50 Kč za každou započatou čtvrt hodinu. Náhradou za ztrátu času se dle § 14 odst. 1 vyhlášky o odměně a náhradách soudního exekutora rozumí náhrada za promeškaný čas při úkonech exekuční činnosti vykonávaných v místě, které není sídlem jeho úřadu, tedy náhrada za čas strávený cestou do tohoto místa a zpět. Na základě tohoto ustanovení tedy lze předpokládat,

⁹⁴ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁵ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 31. srpna 2005 sp. zn. II. ÚS 336/05.

že za čas strávený v místě sídla úřadu exekutora mu nelze náhradu za ztrátu času vůbec přiznat.

Soudní exekutor má také dle § 15 vyhlášky o odměně a náhradách soudního exekutora nárok na náhradu za doručení těch písemností, jež doručuje on sám. Náhrada může být přiznána ve výši 50 Kč za každou doručenou písemnost, přičemž se tato částka nezvyšuje ani v případě, že doručuje zároveň více písemností téže osobě. Pokud nebude možné doručit adresátu písemnost, má soudní exekutor nárok na náhradu hotových výdajů účelně vynaložených na doručení písemnosti.

Jak jsem již výše uvedla, vedle nákladů exekuce uvede soudní exekutor do příkazu k úhradě nákladů exekuce také náklady oprávněného. Těmi jsou dle § 87 odst. 2 EŘ náklady účelně vynaložené k vymáhání nároku. Náklady oprávněného vždy hradí povinný.

Závěrem této kapitoly se zmíním o náležitostech, jež musí mít příkaz k úhradě nákladů exekuce. Jelikož jsou ale taxativně vymezeny v zákoně⁹⁷, nepovažuji za nutné je zde vypisovat všechny. Jednou z podstatných náležitostí příkazu je poučení o námitkách. Soudní exekutor v příkazu tedy musí upozornit účastníky na možnost podat proti němu námitky do osmi dnů od doručení. Soudní exekutor pak podaným námitkám může buď vyhovět, nebo ne. Pokud jim nevyhoví v plném rozsahu, pak jej bez zbytečného odkladu postoupí soudu, který rozhodne o námitkách do patnácti dnů. Rozhodnutí soudu o námitkách se doručuje oprávněnému, povinnému a exekutorovi, ale není proti němu již přípustný žádný opravný prostředek.

6.4.1. Odměna soudního exekutora

Soudní exekutor vždy vykonává exekuční a další činnost za odměnu. Další činností exekutora přitom při exekuci prodejem nemovitostí rozumíme například doručování písemností soudu, provedení dražby nemovitosti a jiné. V souvislosti s exekuční činností náleží exekutorovi nárok na náhradu výše uvedených nákladů exekuce a v případě, že sjednal exekutor s oprávněným ve smlouvě o provedení exekuce smluvní odměnu za provedení exekuce, má nárok též na smluvní odměnu.

V případě exekuce prodejem nemovitosti se pro odměnu exekutora použijí ustanovení § 5 a 6 vyhlášky o odměně a náhradách soudního exekutora. Základem pro určení odměny je

⁹⁶ § 13 odst. 2 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁷ Blíže viz § 88 odst. 2 EŘ.

výše exekutorem vymoženého plnění. Pakliže při exekuci prodejem nemovitosti budou uspokojeny zcela nebo zčásti nároky oprávněného nebo věřitele povinného, bude základem pro určení odměny ta část rozdělované podstaty, kterou budou uspokojeny nároky těchto osob. V § 6 této vyhlášky je stanovena výše odměny exekutora. Ta se určuje procentuelně a počítá se ze základu, jehož horní hranice je zákonem limitována na 250 000 000 Kč. Částka nad tuto sumu už by se do základu nezapočítávala. Odměna za provedení exekuce ukládající zaplacení peněžité částky přitom musí činit minimálně 3000 Kč.

Soudní exekutor má nárok také na odměnu za provedenou dražbu. Pro stanovení výše a způsobu určení odměny exekutora za její provedení, jakož i pro stanovení náhrady hotových výdajů v souvislosti s provedením dražby, odkazuje vyhláška č. 330/2001 Sb. na zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb. Podle § 2 písm. m) zákona o veřejných dražbách se za náklady dražby považuje odměna dražebníka, kterým je v případě exekuce prodejem nemovitosti soudní exekutor, a náklady účelně vynaložené na zabezpečení přípravy a průběhu dražby.

7. Rozvrh výtěžku

Jednání o rozvrhu výtěžku nebo též rozvrhové jednání nařídí dle § 337 odst. 1 OSŘ exekuční soud, který pověřil soudního exekutora provedením exekuce, poté, co se usnesení o příklepu stane pravomocným a vydražitel zaplatí nejvyšší podání. Tím je dle předchozí kapitoly podmíněno zároveň vydání příkazu k úhradě nákladů exekuce. Je tedy logické, že jednání o rozvrhu výtěžku nařídí soud až po právní moci příkazu k úhradě nákladů exekuce, v němž soudní exekutor vyčíslil náklady exekuce a náklady oprávněného. Tím se pak exekuce prodejem nemovitosti dostává do své poslední fáze. Ta je charakteristická tím, že je jedinou fází exekuce prodejem nemovitosti, v níž už nerozhoduje soudní exekutor, ale exekuční soud na základě podkladů od exekutora.

Účastníky řízení ve fázi rozvrhu výtěžku jsou oprávněný, povinný, vydražitel, soudní exekutor a osoby, v jejichž prospěch vážnou na nemovitost závady, které prodejem v dražbě zanikají. Další oprávněný stejně jako v ostatních fázích exekuce prodejem nemovitosti je vyloučen. Účastníkem řízení zde může být také osoba, která podala na základě výzvy v dražební vyhlášce přihlášku své pohledávky, a to jen v případě, že nedošlo k jejímu odmítnutí. Okruh těchto osob by měl soud znát z předchozí fáze řízení o určení ceny, protože závady spojené s nemovitostí zde byly odhadovány a zároveň bylo v usnesení určeno, které závady prodejem v dražbě nezaniknou.⁹⁸ Všem výše uvedeným účastníkům soud doručí předvolání k rozvrhovému jednání, které zároveň vyvěsí na své úřední desce.

Jelikož soud v této fázi, jak jsem již uvedla, rozhoduje na základě podkladů od soudního exekutora, je exekutor povinen poskytnout soudu veškeré listiny a jiné materiály, které jsou potřeba k vydání rozhodnutí. Musí tedy soudu dodat například exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, usnesení o ceně, usnesení o nařízení dražebního jednání, usnesení o příklepu nebo příkaz k úhradě nákladů exekuce. Všechny tyto podklady musí být podloženy doložkou o právní moci.

Jednání o rozvrhu musí soud nařídít vždy. Tedy i v případě, že existuje jen jediný věřitel, který má být z rozvrhu uspokojen. Poté, co soud obdrží příslušné listiny od soudního exekutora, zjistí, jestli mu exekutor poskytl veškeré potřebné podklady. Pokud dojde k závěru, že tomu tak není, je oprávněn vyžadovat zaslání případných chybějících podkladů a exekutor je povinen je poskytnout.

Předmět rozdělovaného výtěžku, též označovaného jako rozdělovaná podstata, se liší v závislosti na tom, zda dražba byla ukončena úspěšným prodejem nemovitosti nebo zda

⁹⁸ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. C. H. Beck, 2001, s. 438.

musela být nařízena dražba opětovná. Pakliže totiž bude dražba úspěšná a dojde k vydražení nemovitosti, pak bude rozdělovanou podstatu tvořit pouze nejvyšší podání a úroky z něj. Jinak tomu bude v případě, že dražba úspěšná nebude a bude třeba ji opakovat. V tom případě budou přicházet v úvahu též náhrady, které do podstaty spadají podle ustanovení § 336n odst. 4 OSŘ. To znamená rozdíl na nejvyšším podání a škoda, která vznikla tím, že obmeškalý vydražitel nezaplatil nejvyšší podání včas.⁹⁹ Součástí podstaty pak tvoří také případná jistota vydražitele započítaná na tyto náhrady.

7.1. Jednání o rozvrhu

V této kapitole bych ráda popsala a rozebrala postup soudu při rozvrhovém jednání. Zahájení rozvrhového jednání dle výše uvedeného předchází provedení všech potřebných přípravných úkonů předvolání účastníků řízení. Předvolání se zároveň vyvěšuje na úřední desce. Tento postup má dle mého názoru význam a uplatnění zejména v případech, kdy jsou účastníky řízení osoby neznámé nebo neznámého pobytu, kterým tedy není možné předvolání doručit běžným způsobem.

Před zahájením jednání o rozvrhu soud nejprve zjistí, který z předvolaných účastníků řízení se dostavil, zjistí jejich totožnost a provede záznam do protokolu. Pokud by se některý z účastníků na předvolání nedostavil, musí o tom být též proveden záznam do protokolu a musí v něm být nepřítomnost takového účastníka odůvodněna. Pokud by se účastník nedostavil na předvolání, ani by svou neúčast neomluvil, mohl by být předveden, přičemž na tuto možnost musí být předem upozorněn v předvolání.

Průběh jednání o rozvrhu vymezuje právní úprava v ustanovení § 337b odst. 1 až 5 OSŘ. Během rozvrhového jednání se projednávají pohledávky, které mohou být uspokojeny z rozdělované podstaty. Po zahájení jednání vyzve soud věřitele, kteří se dostavili na předvolání, aby vyčíslili svou pohledávku a její příslušenství a aby uvedli, do jaké skupiny patří, případně je vyzve k tomu, aby uvedli jiné skutečnosti významné pro jejich pořadí. K těm pohledávkám nebo jejich částem, které nebyly vyčísleny, už by po skončení rozvrhového jednání nemohlo být přihlíženo. Může se stát, že věřitel nebude přítomen na rozvrhovém jednání a nebude tedy moci vyčíslit svoji pohledávku a její příslušenství. V takovém případě ji vyčíslí soud sám, a to ke dni rozvrhového jednání.

⁹⁹ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. C. H. Beck, 2001, s. 435.

Při rozvrhovém jednání má každý z účastníků právo popřít jednotlivé vyčíslené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí.¹⁰⁰ Jinými slovy řečeno slouží rozvrhové jednání mimo jiné i k tomu, aby mohly být vzneseny námitky směřující proti jednotlivým uplatněným nárokům. Tyto námitky lze uplatnit ještě před zahájením jednání o rozvrhu, v takovém případě je ale třeba toto popření prokázat listinami.

Jelikož se při rozvrhovém jednání přiznává náhrada za ty závady váznoucí na nemovitosti, které již byly určeny v usnesení o ceně, není zde umožněno podat námitky těm, kteří byli účastníky řízení v době vydání usnesení a kteří proti němu mohli podat odvolání. Výjimkou by bylo, kdyby se jednalo o závady, které by byly zjištěny až po vydání usnesení o ceně. Ostatní účastníci jednání o rozvrhu tak mohou činit ve všech případech.¹⁰¹

Soud se s námitkami, o nichž může rozhodnout bez provedení důkazů, vypořádá ve výroku usnesení o rozvrhu, jímž je rozvrhové jednání ukončeno. Jestliže ale nemůže rozhodnout o námitkách bez provedení důkazů, pak soud vyzve toho, kdo podal námitku, aby podal do třiceti dnů od právní moci rozvrhového usnesení tzv. odporovou žalobu¹⁰² dle § 267a OSŘ.¹⁰³ O odporové žalobě, již lze popřít uplatněné nároky co do jejich pravosti, výše a pořadí, rozhoduje vždy soud, který musí zároveň poskytnout poučení o tom, že k námitkám, jež nebudou uplatněny včas, se nepřihlíží.¹⁰⁴ Ohledně rozsahu námitek považují za vhodné zde uvést ustanovení § 337e odst. 4 OSŘ, podle něhož nemůže být rozsah námitek, které účastník případně uplatní v odporové žalobě, větší, než jaký by jejich rozsah byl na rozvrhovém jednání.

Jestliže byl podán návrh dle § 267a OSŘ, soud o něm rozhodne a poté nařídí jednání o rozvrhu zbytku rozdělované podstaty. Při tomto novém jednání bude soud při rozvrhu postupovat obdobně jako při původním rozvrhu. Jedinou odchylkou je v novém rozvrhovém jednání okruh účastníků. K tomuto jednání již totiž soud na základě § 337f odst. 2 OSŘ nepředvolává ty účastníky rozvrhu, jejichž pohledávky byly zcela uspokojeny podle předchozího usnesení o rozvrhu. Těchto osob už by se tedy nové jednání a nový rozvrh nedotýkaly, proto by jejich předvolání bylo zcela bezpředmětné.

Během rozvrhového jednání se dle § 337b odst. 4 OSŘ dále vyjádří vydražitel k tomu, zda přebere pohledávky, ohledně nichž věřitelé neprohlásili, že žádají jejich zaplacení. To

¹⁰⁰ § 337b odst. 3 OSŘ.

¹⁰¹ KURKA, Vladimír, DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. Praha: Linde, 2004, s. 565.

¹⁰² Účelem této žaloby je vyloučit z uspokojení ty z pohledávek přihlášených k rozvrhu výtěžku, které ale ve skutečnosti vůbec neexistují, popřípadě uspokojit takové pohledávky v nižší než přihlášené výši, popřípadě tyto pohledávky při uspokojování zařadit do jiné skupiny nebo v jiném pořadí.

¹⁰³ § 337e odst. 2 OSŘ.

¹⁰⁴ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. C. H. Beck, 2001, s. 440.

znamená, že pohledávky osob, které nepožádaly o jejich zaplacení, nemusí být z rozvrhu výtěžku uspokojeny. Vydražiteli je ale umožněno jejich pohledávku převzít a tím se stát dlužníkem na místo povinného. Souhlas věřitele v tomto případě zákon nevyžaduje.

Rozvrhové jednání slouží také k vyřešení otázky náhrad za věcná břemena a nájemní práva. Ta, stejně jako veškerá zástavní práva, zanikají, pokud se ovšem nejedná o závady, jež prodejem v dražbě nezaniknou a o nichž tak stanoví zákon. Osoby, kterým svědčí právo z věcného břemene nebo nájemní právo, se musí dle § 337b odst. 5 OSŘ nejpozději před skončením rozvrhového jednání vyjádřit, zda požadují vyplacení náhrady. Jinak se má za to, že souhlasí s vyplacením náhrady věřiteli. Z výše uvedeného přitom vyplývá, že ta věcná břemena, která byla označena jako závady, jež prodejem v dražbě nezaniknou, tedy ta, o nichž tak bylo stanoveno již v dražební vyhlášce a která byla vyčíslena v usnesení o určení ceny, vydražitel musí převzít. Stejně tak je vydražitel povinen obligatorně převzít nájemní práva, jestliže soudní exekutor určil v usnesení o určení ceny, že nezaniknou.¹⁰⁵

Jednání o rozvrhu je tedy ukončeno vydáním rozvrhového usnesení, které se doručuje všem účastníkům řízení, přičemž zde zákon nevyžaduje doručení do vlastních rukou.

7.2. Pořadí uspokojení

Pohledávky, které mohou být uspokojeny z rozdělované podstaty, se projednávají při rozvrhovém jednání, jehož průběh jsem již přiblížila v předchozí kapitole. O tom, které pohledávky budou z podstaty uspokojeny, rozhodne soud v rozvrhovém usnesení, v němž zároveň stanoví, v jaké skupině, případně v jakém pořadí dojde k uspokojení. Je zřejmé, že v usnesení soud také uvede, respektive označí ty osoby, kterým mají být pohledávky přiznány. Pořadí uspokojovaných pohledávek vymezuje ustanovení § 337c odst. 1 OSŘ, a to do těchto šesti skupin:

- pohledávky nákladů řízení vzniklých státu v souvislosti s provedením dražby, nové dražby nebo další dražby,
- pohledávky z hypotečních úvěrů sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů,
- pohledávka oprávněného (pohledávka dalších oprávněných je zde při exekuci prodejem nemovitosti vyloučena), pohledávky zajištěné zástavním právem a náhrada za věcná břemena nebo nájemní práva, s výjimkou těch, o nichž bylo rozhodnuto, že prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou,

¹⁰⁵ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. C. H. Beck, 2001, s. 443.

- pohledávky nedoplatků výživného ,
- pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění, pojistného na sociální zabezpečení, příspěvku státní politiku zaměstnanosti, pojistného na úrazové pojištění, pakliže nebyly uspokojeny dle třetí skupiny,
- ostatní pohledávky.

Toto zákonné vymezení považují pro účely této práce za dostatečné, proto se jednotlivým skupinám nebudu dále podrobněji věnovat. Jen ještě zmíním zásadu uplatňující se při uspokojování pohledávek, na základě níž vychází soud z toho, že teprve až po uspokojení všech pohledávek přednostní skupiny mohou být uspokojeny pohledávky ze skupiny další.

V případě, kdy není možné uspokojit všechny pohledávky, jež spadají do stejné skupiny, uspokojí se podle svého pořadí. Pohledávky se stejným pořadím se pak uspokojují poměrně. Pro pořadí jednotlivých pohledávek jsou rozhodující určité skutečnosti, jež zákon vymezuje v § 337c odst. 5 OSŘ takto:

- u pohledávky oprávněného den, kdy k soudu došel jeho návrh na nařízení exekuce,
- u přihlášené pohledávky den, kdy k soudu došla přihláška,
- u pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva,
- u náhrad za věcná břemena den vzniku věcného břemene,
- u náhrad za nájemní práva den vzniku nájemního práva.

K uspokojení pohledávek podle skupin přistoupí soud tedy pouze v případě, že rozdělovaná podstata nebude postačovat na uspokojení všech přihlášených pohledávek v plném rozsahu. Naopak pokud bude rozdělovaná podstata stačit k uspokojení všech pohledávek v plné výši a ještě něco zbude, pak se tento zbytek výtěžku dle § 337c odst. 6 OSŘ vyplatí povinnému.

Poslední fází rozvrhového řízení je vyplacení pohledávek oprávněným osobám. Přiznané finanční částky, kterými má dojít k uspokojení pohledávek, soud vyplatí až poté, co rozvrhové usnesení nabude právní moci a kdy již tedy nebude možno proti usnesení podat odvolání. Pokud by bylo odvolání podáno, pak soud přejde k realizaci uspokojení pohledávek až poté, co vyřídí odvolání.¹⁰⁶ To považují za zřejmé vzhledem k tomu, že podané odvolání může způsobit změnu u jednotlivých přiznaných pohledávek. Nejen právní moc je ale podmínkou pro vyplacení pohledávek. Musí dojít také k úplnému zaplacení nejvyššího podání, bez něhož by ale nemohlo být nařízeno ani vlastní rozvrhové jednání.

¹⁰⁶ TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání, C. H. Beck, 2001, s. 453.

V okamžiku, kdy soud totiž vyplácí pohledávky, musí mít k dispozici celou rozdělovanou částku. Na základě výše uvedených skutečností je jedinou výjimkou, kdy rozhoduje soud o necelé rozdělované částce případ, kdy došlo k popření některých pohledávek.

Soud je taktéž po právní moci usnesení povinen vyrozumět příslušný katastrální úřad o tom, že zástavní práva váznoucí na nemovitost zanikla nebo že působí proti vydražiteli. Zároveň musí sdělit, jaká věcná břemena zanikla a jaká i nadále nemovitost zatěžují. Katastrální úřad pak zaznamená tyto údaje do své evidence v souladu s ustanoveními zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Tím je ukončeno jednak rozvrhové řízení, ale zároveň též celý proces exekučního řízení prodejem nemovitosti.

Závěr

Jako cíl své diplomové práce jsem si určila nejen zevrubně popsat fáze exekuce prodejem nemovitosti prováděnou soudním exekutorem, ale také vystihnout případné nedostatky v právní úpravě exekucí a pokusit se o úvahy de lege ferenda, pokud to bylo třeba, a zamyslet se nad možnostmi zlepšení. Úvahy de lege ferenda jsem se snažila soustředit do jednotlivých kapitol ke konkrétním problémům, proto se k nim již nebudu obšírněji vracet a uvedu zde především ty problémy, které si dle mého mínění zasluhují největší pozornost, a také jejich možné řešení, kterého jsem v této práci docílila.

Právní úprava exekuce prodejem nemovitosti je v současné době obsažena ve dvou právních předpisech. Je to jednak exekuční řád, který ale obsahuje jen několik málo ustanovení a spíše doplňuje ustanovení druhého z nich, jímž je občanský soudní řád. Názory veřejnosti, ať už odborné nebo laické, na existenci exekucí a soudních exekutorů nejsou zcela jednoznačné a domnívám se, že tomu ani nikdy jinak nebude. Osobně zastávám názor, že zavedení exekučního řádu do našeho právního systému bylo, i přes řadu nedokonalostí, z nichž některé přetrvávají až dodnes, významným mezníkem v oblasti vymáhání práva. Úprava těchto dvou právních předpisů je pak doplněna tím, že v místech, kde chybí zákonné ustanovení, je tato mezera zaplněna zpravidla judikaturou či jiným právním výkladem. To by mělo umožnit soudním exekutorům postupovat při provádění exekuce víceméně bez nejasností. Přesto jsou ale v exekučním řízení, nejen v exekuci prodejem nemovitosti, stále jisté nedostatky, které by do budoucna bylo vhodné odstranit tak, aby nemohlo dále docházet k nejasným situacím, jako je tomu dosud. Velkým problémem právní úpravy exekucí je neoprávněné obohacování se ze strany exekutorů, což rozhodně nepřispívá k příliš kladné exekutorské pověsti ve společnosti. Také proto považuji za velký přínos pro celé exekuční řízení zatím poslední novelu EŘ, která se zaměřila především na zvýšení odpovědnosti soudních exekutorů, ačkoliv si myslím, že ne všechny změny jsou změnami k lepšímu.

V právní úpravě jsou však nadále místa, která by bylo vhodné co nejdříve legislativně upravit. Takovým chybějícím místem současné právní úpravy je podle mě například úprava dosud prakticky neomezené možnosti oddalovat prodej nemovitosti podáváním tzv. excindačních žalob. Otázka úpravy tohoto prázdného místa v zákoně je však problematičtější, jelikož skutečný vlastník nemovitosti musí mít neustále možnost se bránit proti neoprávněným zásahům do jeho vlastnického práva. Domnívám se, že možným východiskem do budoucna by mohlo být sloučení některých fází exekuce do fáze jedné,

čímž by se mohl celý proces zkrátit. Napadá mě například v souvislosti s exekucí prodejem nemovitostí sloučení fáze usnesení o ceně s fází, v níž dochází k vydání dražební vyhlášky.

Pozastavím se zde také nad dalším nevyřešeným problémem exekučního řízení, kterým je vztah vydražitele nemovitosti a povinného, který bydlí ve vydražené nemovitosti, aniž by měl jakýkoliv právní důvod k setrvání v dané nemovitosti. Zde si myslím, že je potřeba co nejrychleji tuto mezeru v zákoně zaplnit, protože bez takové právní úpravy je postavení vydražitele poněkud smutné. Ačkoliv splní všechny zákonné podmínky pro to, aby mohl vydražit nemovitost a aby na něj mohlo být převedeno vlastnické právo k nemovitosti, stále to nemusí být záruka pro její klidné a nerušené užívání. V mnoha případech je totiž vydražitel nucen vyčkat rozhodnutí soudu a nechat provést vyklizení nemovitosti, čímž se může výhodná koupě nemovitosti v podstatě obrátit proti němu. Protože je ale tento postup časově velmi náročný, je potřeba nové právní úpravy zjevná.

Jelikož jsem převážnou část své práce psala až po 1. 11. 2009, vycházela jsem v jednotlivých kapitolách z nové právní úpravy exekučního řádu, jíž přinesla novelizace exekučního řádu zákonem č. 286/2009 Sb.

Doufám, že tato diplomová práce splňuje stanovené požadavky a cíle a také, že její přečtení bude pro případné čtenáře přínosem k dosavadním znalostem o exekucích prováděných prodejem nemovitosti.

Resumé

As an aim of my thesis I set not only to describe in large phases of an execution of sale of a real estate carried out by a court distrainer but also to describe eventual defects in legal regulations of executions and to attempt thinking “de lege ferenda”, if necessary, and take a think of the improvements. I have tried to concentrate thinking “de lege ferenda” on separate chapters of concrete issues that is why I will not discuss them in detail and will introduce especially the issues that are, in my opinion, highly noticeable. To them I will present possible solutions that I have found out in my thesis.

The legal regulations of an execution realized by sale of a real estate form a part of two legal acts. It is Executory code that contains only a few provisions and is more a complement of the other act, i.e. Civil Procedure Act. Attitudes of the general public to an existence of court distrainers and executions are not clear-cut and I suppose that they will never be. I am personally of the opinion that implementation of Executory code into our legal system was, in spite of the number of imperfections from which some remain till nowadays, a significant land-mark in an area of enforcement of the law. An arrangement of these two legal acts is then generally filled in by court’s interpretations or by other legal interpretations in the parts where legal regulations are missing. This would make possible court distrainers to act in proceeding executions more or less without uncertainties. Nevertheless, there are still certain defects in distress proceedings, not only in an execution realized by sale of real estate, which could be deleted in the future in a way that uncertain situations could not arise as happens nowadays. A huge issue of the legal regulations of executions is an unauthorized enriching of distrainers which does not lead to positive reputation of the distrainers in the society. Also for this aspect I consider the last amendment of Executory code as a great contribution for whole distress proceedings. This amendment focused especially on increase of responsibility of the court distrainers although I do not consider all changes as a way of improvement.

In the legal regulations there still remain parts that are necessary to be legislatively modified as soon as possible. The one troubled issue in up to day legal regulations is, in my opinion, adjustment of so far practically boundless possibility to postpone the sale of real estate by submitting of so called actions for exclusion. The possibility of adjustment of this part of the regulation represents the problem because to the original owner of the real estate still belongs the right to defend himself against the baseless proprietary right infringement. I think that the possible solution of that matter in the future could be a merger of some phases

of distress proceedings into one phase which could shorten the whole process, e.g. in respect of an execution realized by the sale of real estate merger of the phase relating to the decision on price with the phase in which the auction notice is released.

I point out here also one of the unsolved issues of distress proceedings. The relationship between the auction bidder of real estate and liable party that still lives in the auctioned real estate without having any legal reason to remain there. In my opinion, it is necessary to fill this gap in legal regulations because without such an adjustment the legal situation of the auction bidder is very pathetic. Even if all the legal conditions for auctioning a real estate and for receiving a proprietary right to the real estate are met this still mustn't be the guarantee for a calm and untroubled usage of the real estate. In many cases the auction bidder is forced to wait for decision of a judge and to have his real estate vacated which can lead to the point that the favorable purchase will turn against the auction bidder. As the process is very time consuming a need of a new legal regulation is obvious.

Since I wrote the major parts of the thesis as of 1 November 2009 I used in particular chapter new legal regulations of Executory code that have been novelized by the Act No. 286/2009 Coll.

I believe that this thesis meets set requirements and goals and that its reading will be contribution for eventual reader in respect of the actual knowledge of an execution realized by sale of a real estate.

Seznam použitých pramenů

Monografie:

BRADÁČ, Albert. FIALA, Josef. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. vydání. Praha: Linde, 2004, 743 s.

BUREŠ, Jaroslav a kol. *Občanský soudní řád komentář*. II. díl, (§ 201 až 376). 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, 1745 s.

GROSSOVÁ, Marie. *Exekuce v současné právní praxi*. Praha: Linde, 1996. 389 s.

GROSSOVÁ, Marie. *Exekuce na peněžité plnění v současné právní praxi*. 5. vydání. Praha: Linde, 2007. 603 s.

HLAVSA, Petr. *Exekuční řád s výkladem a prováděcími předpisy*. Praha: Linde, 2001. 196 s.

KASÍKOVÁ, Martina a kol. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, 966 s.

KNAPP, Viktor. *Vědecká propedeutika pro právníky*. Praha: Eurolex, 2003, 233 s.

KURKA, Vladimír. DRÁPAL, Ljubomír. *Výkon rozhodnutí v soudním řízení*. Praha: Linde, 2004, 854 s.

KURKA, Vladimír. *Přehled judikatury ve věcech výkonu rozhodnutí a exekuce*. Praha: ASPI, 2005, 316 s.

MACUR, Josef. *Kurs občanského práva procesního: Exekuční právo*. Praha: C. H. Beck, 1998. 207 s.

PRUDILOVÁ, Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001. 449 s.

SCHELLEOVÁ, Ilona, LAMKA, Roman. *Exekuce v zrcadle právních předpisů I*. Ostrava: KEY Publishing s.r.o., 2007. 114 s.

SCHELLEOVÁ, Ilona, LAMKA, Roman. *Exekuce v zrcadle právních předpisů II*. Ostrava: KEY Publishing s.r.o., 2007. 189 s.

STAVINHOVÁ, Jaruška, HLAVSA, Petr. *Civilní proces a organizace soudnictví*. Brno: Doplněk, 2004, 660 s.

TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001. 660 s.

VONDRÁKOVÁ, Alena a kol. *Vymáhání pohledávek*. Praha: ASPI, a.s., 2006. 723 s.

WINTEROVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní*. 4. vydání. Praha: Linde, 2006. 729 s.

Články:

BREBURDA, Josef. Příklep ve výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí. *Právní rádce*, 2000, č. 10.

FILÍPEK, M. (Zatím) poslední novela exekučního řádu. *Právní rozhledy*, 2008, č. 9.

PELIKÁNOVÁ, Irena. Problém převodu a přechodu práv. *Právní rozhledy*, 2001, č. 4.

ŠONKA, Petr. Novelizace exekučního řádu. *Právní rádce*, 2009, č. 12.

ZAVADILOVÁ, T. Exekuce by měly být nadále jednodušší a rychlejší. *Mladá fronta E15*, 2009, č. 492.

Právní předpisy:

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

Zákon č. 121/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy.

Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem, ve znění pozdějších předpisů.

Judikatura:

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 3. února 2000 sp.zn. III. ÚS 103/99

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

Nález Ústavního soudu ze dne 7. července 2003 sp. zn. IV. ÚS 40/03

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 31. srpna 2005 sp. zn. II. ÚS 336/05

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 1999 sp. zn. 2 Cdon 1414/97

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. listopadu 2000 sp. zn. 22 Cdo 1737/98

Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 6. 2004 sp. zn. 9 Co 179/2004

Usnesení Městského soudu v Praze, sp. zn. 14 Co 86/2006

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2002, sp. zn. 20 Cdo 1919/2001

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2003, sp. zn. 20 Cdo 2103/2002

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. listopadu 2005 sp.zn. 20 Cdo 779/2005

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. prosince 2005, sp. zn. 20 Cdo 2421/2004

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. února 2006 sp. zn. 20 Cdo 2439/2005
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. března 2006 sp. zn. 20 Cdo 2475/2005
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. dubna 2006 sp. zn. 20 Cdo 2329/2005.
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. května 2006 sp. zn. 26 Cdo 396/2006
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. června 2006 sp.zn. 20 Cdo 3009/2005
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. prosince 2006 sp. zn. 26 Cdo 2619/2006
Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 4. května 2009 sp. zn. I. ÚS 313/09

Internetové odkazy:

www.mesec.cz

www.portal.justice.cz

www.urad-exekutora.cz

www.nsoud.cz

www.nssoud.cz

www.juristic.cz

www.exekutorskacomora.cz