

ZPENĚŽOVÁNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY SOUDNÍM EXEKUTOREM V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ

Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M.

člen Právní a legislativní komise Exekutorské komory ČR
soudní exekutor
Exekutorský úřad Frýdek-Místek

Úvod

Na základě z. č. 64/2017 Sb. ze dne 19. ledna 2017, kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, byly mimo jiné s konečnou platností odstraněny pochybnosti v otázce, zda a dle jakého odstavce § 286 insolvenčního zákona (dále jen „InsZ“) může soudní exekutor zpeněžovat majetkové hodnoty pro insolvenční správce.

Tuto nejistotu do mnohaleté bezproblémové praxe vneslo rozhodnutí Krajského soudu v Brně¹, které bylo potvrzeno rozhodnutím Vrchního soudu v Olomouci. Zároveň se danou otázkou zabýval i Ústavní soud², avšak nikoliv s příznivým výsledkem pro insolvenční praxi a soudní exekutory.

Proto lze zakotvení nového písmene d) v odst. 1 § 286 InsZ účinného od 1. 7. 2017 ve znění majetkovou podstatu lze zpeněžit „v dražbě provedené soudním exekutorem podle zvláštního právního předpisu“ z pohledu soudního exekutora, ale především z pohledu praxe, zájmů věřitelů i dlužníků velice přivítat.

Na následujících řádcích se budu snažit přiblížit výhody i zákoutí zpeněžování skrze soudního exekutora v insolvenčním řízení.

¹ KSBR 29 INS 33609/2013-3, VSOL 1227/2015-B-192, úpadce Roman Čechmánek.

² II. ÚS 2450/16 ze dne 11. 10. 2016 – zde pouze zmínka *obiter dictum* o nutnosti zohlednění v mezidobí vzniklé judikatury; I. ÚS 28/16 ze dne 8. 11. 2016 ve věci odmítnutí ústavní stížnosti Jaroslava Kocince – právo podnikat a provozovat jinou hospodářskou činnost dle čl. 26 odst. 1 Listiny.

I. Obecná východiska

Soudní exekutor jako dražebník a insolvenční správce jako osoba s dispozičním oprávněním

Od 1. 7. 2017 může bez jakýchkoli pochybností insolvenční správce využít dražbu pořádanou soudním exekutorem jako další formu zpeněžení dle zvláštního předpisu. Z § 76 odst. 2 exekučního řádu (dále jen e. ř.) vyplývá, že exekutor může provést dražbu movité či nemovité věci (tzn. veškerých hodnot, které nový občanský zákoník označuje za věci, například nově i pohledávka) na návrh osoby oprávněné disponovat s věcí.

Teoretický spor mezi odbornou veřejností je v otázce, jakou povahu má dražba prováděná prostřednictvím soudního exekutora. První názor zastávaný především ze strany soudců tvrdí, že se jedná výlučně o smluvní dobrovolnou dražbu, kde soudní exekutor vystupuje jako čistý podnikatel, dražebník, a proto není nadán jakoukoli vrchnostenskou pravomocí nebo postavením. Druhý názor zastávaný především z exekutorské obce se kloní k názoru, že rozhodování soudního exekutora je dle § 28 o. s. ř.³ rozhodnutí soudu, a proto se jedná stejně jako v případě, kdy insolvenční správce zpeněžuje prostřednictvím soudu v souladu s § 186 odst. 1 písm. b) InsZ, o vrchnostenské rozhodování soudu zastoupeného soudním exekutorem bez dalšího.

Dle mého názoru se, jak je obvyklé, nejedná o ani jednu z výše nastíněných extrémních pozic. Jedná se o specifickou formu zpeněžování *sui generis*, kde na straně prodávajícího – tzn. insolvenčního správce, se nejedná o vlastnictví k prodávaným věcem, ale pouze o dispoziční oprávnění na základě zákona a soudního zmocnění, kdy insolvenční správce musí mít přenesenu možnost vrchnostenského donucení vlastníka k respektování kroků insolvenčního správce při zpeněžování. To znamená, že již na straně prodávajícího se nejedná o osobu vlastníka nebo osobu se smluvně zajištěným dispozičním právem. Proto i zprostředkovatel prodeje, jako je v tomto případě soudní exekutor, by měl být nadán takovou částí vrchnostenského donucení, která garantuje vůči všem zúčastněným spravedlivé, rychlé, levné a co nejvyšší zpeněžení majetku dlužníka. Obdobně jako je tomu při prodeji soudním exekutorem při likvidaci dědictví. To vede k závěru, že by se mělo jednat u všech rozhodnutí soudního exekutora při prodeji majetku o akty aplikace práva⁴. Měřítka toho, jakou část vrchnostenského

donucení bude možno v daném řízení použít, jsou stanovena insolvenčním zákonem jako zákonem speciálním a jeho účelem. V jednotlivostech samozřejmě bude na judikatuře, aby konkrétní mantinely citlivě stanovila.

Insolvenční správce je v případě řešení úpadku dlužníka konkurzem a oddlužením formou zpeněžení majetkové podstaty k věcem, které jsou sepsány do majetkové podstaty, osobou s dispozičním oprávněním. V rámci majetkové podstaty dlužníka je možné rozdělit jeho majetek na věci nezajištěné a věci zajištěné ve prospěch přihlášených věřitelů. Insolvenční správce je osobou provádějící správu a zpeněžení obou typů majetku dlužníka. Každý typ majetku však vyžaduje jiný typ souhlasů dalších orgánů.

Souhlasy a pokyny

Insolvenční správce je osobou, která dle § 286 odst. 2 InsZ se souhlasem věřitelského výboru rozhoduje o způsobu zpeněžení majetkové podstaty – věci nezajištěných. Pod pojmem souhlasu věřitelského výboru je nutno v dané souvislosti chápat jak souhlas zástupce věřitelů (to například v případech nepatrných konkurzů a oddlužení), tak souhlas věřitelského výboru nebo souhlas soudu v případě, že vykonává funkci věřitelského výboru⁵, nebo souhlas schůze věřitelů, není-li ustanoven věřitelský výbor ani zástupce věřitelů.

Souhlas je udělován na základě konkrétního návrhu formy zpeněžení ze strany insolvenčního správce. Souhlas by měl být zachycen písemně. Soudní exekutor by vždy měl souhlas ze strany insolvenčního správce požadovat, velice vhodné by bylo, kdyby tvořil přílohu smlouvy o provedení dražby.

Poněkud jiná situace je v případě, má-li být zpeněžována věc, která je předmětem zajištění řádně přihlášených zajištěných věřitelů. Zde se aplikuje ustanovení § 293 InsZ zdůrazňující právo zajištěného věřitele ovlivnit rozsah uspokojení jeho zajištěné pohledávky. Zajištěný věřitel může dávat insolvenčnímu správci pokyny směřující ke zpeněžení. Toto oprávnění navazuje na § 230 odst. 2 InsZ umožňující zajištěnému věřiteli vydávat insolvenčnímu správci závazné pokyny směřující ke správě předmětu zajištění. Základním principem je přenesení rozhodovací pravomoci ve věci volby způsobu prodeje na zajištěného věřitele.

V případě, že je zajištěných věřitelů více, uděluje tyto pokyny zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako první v pořadí. Jestliže zajištěný věřitel neudělí příslušné pokyny ani ve lhůtě určené insolvenčním soudem, má právo je udělit zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako další v pořadí.

³ Tato konstrukce ale opomíjí fakt, že toto ustanovení je systematicky zakotveno v části exekuční činnosti soudního exekutora, nikoliv další činnosti.

⁴ Srovnej obdobné závěry v případě prodeje v rámci likvidace dědictví HOZMAN, D. Dražba na návrh soudního komisaře. Komorní listy. 04/2014. Praha: Exekutorská komora ČR, 2014, s. 15. MK ČR E 19153.

⁵ § 61 odst. 2 věty první InsZ.

V případě, že se zajištění věřitelé nemohou dohodnout, nařizuje insolvenční soud jednání, kde rozhodne.

O způsobu prodeje předmětu zajištění tedy nebude rozhodovat věřitelský orgán a insolvenční soud, ale výlučně zajištění věřitelé⁶. Kontrolním prvkem proti zneužití postavení zajištěných věřitelů zde je primárně a výlučně insolvenční správce, který může pokyn zajištěného věřitele odmítnout. To však pouze tehdy, předpokládá-li důvodně na základě vlastních informací možnost zpeněžit předmět zajištění výhodněji než postupem stanoveným pokynem zajištěného věřitele nebo společným pokynem zajištěných věřitelů. Toto oprávnění souvisí s ochranou práv dlužníka, který je oprávněn očekávat od insolvenčního správce rozhodnutí maximalizující výtěžek zpeněžení majetkové podstaty, a tím případné snížení jeho zůstatkové výše dluhu. V případě odmítnutí pokynů zajištěného věřitele se musí insolvenční správce obrátit na insolvenční soud, aby je přezkoumal a udělil případně jiné pokyny, přičemž tento mechanismus nikterak nepočítá se zapojením věřitelského výboru, popřípadě zastupce věřitelů⁷.

Shrnu-li výše uvedené, v případě nezajištěného majetku rozhoduje insolvenční správce se souhlasem věřitelského výboru, u zajištěného majetku je silnější role zajištěného věřitele, ten nedává souhlas, ale udílí pokyn. Výhodnost pokynu kontroluje insolvenční správce. Převedení do praxe, u nezajištěného majetku požaduje soudní exekutor předložení souhlasu věřitelského výboru, u zajištěného majetku pokyn zajištěného věřitele. Oba tyto dokumenty by měly být písemné.

Dle nově zařazeného § 289a odst. 2 věta druhá InsZ smlouva o provedení dražby mezi soudním exekutorem a insolvenčním správcem se stane účinnou dnem, kdy ji schválí věřitelský výbor. Souhlas insolvenčního soudu se v tomto případě nevyžaduje, neboť jde o velice transparentní postup zpeněžení, a tak je zachován pouze vliv věřitelů⁸.

Z výše uvedeného textu § 289a odst. 2 InsZ však plyne několik otázek. První, zda lze schválit smlouvu již schválením formy zpeněžení před jejím podpisem smluvními stranami, nebo pouze schválením po podpisu, popřípadě zda lze schválit smlouvu *ex ante* nebo pouze *ex post*. Co se týče platnosti schválení smlouvy *ex ante*, mám za to, že z textu zákona nelze dovodit, že by to nebylo možné. Taktéž z teologického hlediska, tzn. zajištění kontroly

procesu zpeněžení věřitelskému orgánu nebo zajištěným věřitelům, nebrání vydat souhlas předem. Co se týče pokynu, ten již svým gramatickým a logickým výkladem předpokládá, že bude udělen před činností, kterou žádá učinit. Pro porovnání v případě, že pro zákonodárce byl důležitý moment schválení, výslovně to v textu zákona zakotvil, jako například při zpeněžování majetku likvidační podstaty v rámci likvidace dědictví dle § 231 odst. 1 z. z. ř. s.⁹

Z praktického hlediska doporučuji vždy nechat si schválit již finální podepsanou smlouvu. To proto, že v případě předchozího souhlasu vždy budou vyvstávat pochybnosti, zda pokyn nebo souhlas byl přesně přenesen do následně uzavřené smlouvy.

Druhá otázka zní, zda i v případě majetku pro zajištěného věřitele je nutné schvalovat smlouvu o provedení dražby věřitelským výborem, když výslovná výlučka souhlasu není v § 293 odst. 2 InsZ zakotvena. Zde bych s ohledem na účel institutu zajištěného věřitele v insolvenčním řízení a jeho dominantního postavení¹⁰ vycházel z výkladu, že schválení věřitelským výborem není potřeba a je nadbytečné. Zároveň mám za to, že lze použít judikaturu a komentářovou literaturu, která se prozatím vytvořila k obdobné úpravě schvalování smluv o dobrovolných dražbách dle zákona o veřejných dražbách dle § 287 odst. 2 InsZ¹¹ a zároveň vedla i k výslovnému zakotvení § 293 odst. 2 InsZ¹², který zakotvuje *expressis verbis* výjimku z užití § 287 odst. 2 InsZ, tzn. schválení smlouvy věřitelským výborem v případě zpeněžení majetku pro zajištěného věřitele. Z pohledu *de lege ferenda* by bylo vhodné doplnit § 293 odst. 2 InsZ o výlučku z § 289a odst. 2 InsZ.

Mám za to, že lze dražit soubory zkombinované jak z věcí zatížených právy zajištěných věřitelů, tak věcí pro nezajištěného věřitele. Je třeba však zajistit zvlášť souhlasy zajištěných věřitelů u věcí zatížených zajištěním a věřitelského orgánu u ostatních věcí. Zároveň je potřeba předem stanovit poměr, podle kterého bude výtěžek následně rozdělen mezi obecnou majetkovou podstatu a zajištěného věřitele.

Nakonec je třeba uvést, že insolvenční správce není zákonem ani jiným právním předpisem vázán, kterého

⁶ Srovnej například NS 29 Cdo 49/2014 ze dne 28. 7. 2016, k předchozímu různému výkladu viz SIGMUND, A. Zpeněžení závazky v insolvenční – více otázek než odpovědí. *Bulletin advokacie*. 2012, č. 6, s. 27.

⁷ Srovnej 29 NS 47/2015 ze dne 31. 5. 2017.

⁸ Srovnej obdobná úprava v § 287 odst. 2 InsZ. HÁSOVÁ, J. a kol. *Insolvenční zákon. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 964.

⁹ § 231 odst. 1 zákona o zvláštních řízeních soudních. Zpeněžení majetku patřícího do likvidační podstaty uskutečňuje s předchozím souhlasem soudu likvidační správce nebo notář.

¹⁰ Srovnej 29 NSCR 47/2015 ze dne 31. 5. 2017.

¹¹ HÁSOVÁ, J. a kol. *Insolvenční zákon. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 964.

¹² Srovnej RICHTER, T. *Insolvenční právo*. 2. doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 431; a zejména pozn. pod čarou č. 1250, která osvětluje, proč bylo revizní novelou insolvenčního zákona k 1. 1. 2014 přijato pravidlo v § 293 odst. 2 InsZ.

soudního exekutora by měl oslovit, je případně vázán pouze vůlí věřitelských orgánů nebo pokyny zajištěných věřitelů. To znamená, že většinou bude při výběru rozhodovat nikoliv teritoriální blízkost soudního exekutora, ale cena nabízené služby, její kvalita a rozsah. V případě zpeněžení spoluvlastnického podílu v rámci insolvence může hrát rozhodující roli i fakt, že soudní exekutor draží další spoluvlastnické podíly třetích osob na věci v rámci exekuce a spojením takové dražby by mohlo dojít k dosažení vyšší prodejní ceny.

Volná soutěž soudních exekutorů

Přestože nabídka dražeb soudními exekutory pro insolvenční správce není insolvenčním zákonem nikterak konkrétně omezena a vládne zde volná soutěž mezi soudními exekutory, je nutné na tomto místě připomenout, že soudní exekutor samotný je vázán určitými pravidly. Dle čl. 14 Pravidel profesionální etiky a pravidla soutěže soudních exekutorů postupuje exekutor v soutěži s ostatními exekutory poctivě. K soutěžním účelům zejména nepoužívá údaje vědomě nepravdivé, klamavé nebo snižující jiného exekutora. Dle čl. 20 těchto pravidel smí soudní exekutor v periodickém tisku, neperiodických publikacích, rozhlasu, televizi a v audiovizuálních prostředcích v přiměřeném rozsahu informovat veřejnost o své činnosti s tím, že každá taková reklama musí být slušná, čestná a pravdivá. Reklama musí dále respektovat zásady čestného soutěžení mezi exekutory.

Zakázanou reklamou je dle demonstrativního výkladu v čl. 20 odst. 6 zejména reklama na reklamních plochách, dopravních prostředcích, plakátech, letáčích a podobných komunikačních prostředcích umožňujících přenos informací. Exekutor rovněž nesmí ke své reklamě používat neadresný způsob rozesílání elektronické pošty (spam) nebo direkt marketingové postupy spočívající v oslovování předem nestanoveného okruhu osob nebo využívající telefonních služeb call center. Při prezentaci doplňkové činnosti soudního exekutora by tento neměl zapomenout také na další dva veřejnoprávní předpisy. Jde především o regulaci nevyžádané reklamy prostřednictvím e-mailu, tzv. spammingu, zákonem č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti¹³.

A nakonec závažnější regulaci používání datových schránek v zákoně o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů č. 300/2008 Sb., který stanoví dle

§ 26b výše uvedeného zákona, že podnikající fyzická osoba, tzn. i soudní exekutor, se dopustí přestupku tím, že užije datovou schránku k šíření nevyžádaných obchodních či jiných obtěžujících sdělení, a za přestupek lze uložit pokutu do 10 000 000 Kč. K projednání takto drakonické pokuty je příslušné dle § 26c citovaného zákona Ministerstvo vnitra.

Shrnu-li výše uvedené, soudní exekutor je v prezentaci svých služeb mnohem volnější než například notář nebo advokát, avšak taková prezentace musí být slušná, čestná a pravdivá. K jejímu šíření nesmí docházet rozesíláním nevyžádaných obchodních sdělení e-mailem nebo ještě hůře používáním datových schránek.

Návrh a jeho obsah

Insolvenční správce v případě, že má na základě prezentace služeb soudního exekutora nebo z jiných zdrojů zájem o konkrétní provedení dražby konkrétním exekutorem, podá dle § 76 odst. 2 InsZ návrh na provedení dražby. Stejně jako v dražbě v rámci likvidace dědictví¹⁴ je potřeba upřesnit otázku, jakou podobu má mít návrh na provedení dražby a jakým způsobem reagovat na návrh učiněný vůči soudnímu exekutorovi.

Je nutné potvrdit, že návrh na provedení dražby ze strany insolvenčního správce by měl splňovat minimálně obecné náležitosti podání (kdo jej činí a čeho se dožaduje) a obsahovat vymezení předmětu dražby. Návrh tedy může fakticky obsahovat poptávku po konkrétní nabídce provedení dražby soudním exekutorem, kdy insolvenční správce bude zjišťovat nabídky jednotlivých subjektů provádějících dražby, tzn. především výši úplaty při zpeněžení již jednoznačně specifikované majetkové hodnoty. Z toho vyplývá, že návrh v případě, že sám neobsahuje již parametry smlouvy včetně způsobu stanovení úplaty, není pro insolvenční správce jakkoli závazný a samozřejmě je zde pojistka ve formě odložené účinnosti na schválení smlouvy ze strany věřitelského výboru, popřípadě pokynu zajištěného věřitele. Z výše uvedeného plyne otázka, zda takový návrh, který by obsahoval všechny náležitosti, by byl závazný pro soudního exekutora. Na takovou otázku se pokoušela odpovídat v analogické situaci v případě likvidace dědictví autorka Martina Kasíková se závěrem, že i když samotný exekuční řád výslovně nebrání soudnímu exekutorovi v možnosti odmítnout provedení dražby (na rozdíl od provedení exekuce), jedná se o výkon veřejné moci přímo na základě ustanovení § 175u o. s. ř., který exekutor nemůže bez

¹³ Uvedeným zákonem byla do právního řádu České republiky transponována směrnice č. 2000/31/ES o elektronickém obchodu a s ohledem na nezbytnost zabezpečení patřičné úrovně soukromí a důvěrného charakteru sdělení také směrnice č. 2002/58/ES o zpracování osobních údajů a ochraně soukromí v odvětví elektronických komunikací (směrnice o soukromí a elektronických komunikacích).

¹⁴ V dané tématice srovnej HOZMAN. D. Dražba na návrh soudního komisaře. Komorní listy. 04/2014. Praha: Exekutorská komora ČR, 2014, s. 10. MK ČR E 19153.

vážného důvodu odmítnout¹⁵. Odlišnost v úpravě zpeněžení v rámci likvidace dědictví a v insolvenčním řízení je však v tom, že při likvidaci je předem známa výše odměny soudního exekutora na rozdíl od úpravy insolvenční, která pouze zakotvuje nejvyšší hranici nákladů zpeněžení, které je možné u nezajištěných majetkových hodnot odečíst od výtěžku. Proto se domnívám, že soudní exekutor, nebyla-li by ze strany insolvenčního správce nabídnuta maximální hranice odměny, tzn. 5 %, mohl by s odůvodněním, že nedošlo ke konsensu ohledně odměny, službu odmítnout. Tyto úvahy však považuji za pouhou teorii.

K návrhu by měly být připojeny přílohy. Nezbytnou přílohou návrhu by mělo být rozhodnutí o prohlášení konkurzu dle § 148 odst. 1 nebo § 149 odst. 1 InsZ anebo rozhodnutí o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře s pokynem zajištěných věřitelů o zpeněžení předmětu zajištění, případně rozhodnutí o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty. Tento dokument soudnímu exekutorovi osvědčuje, že na insolvenčního správce přešlo dispoziční oprávnění, a proto jedná s oprávněnou osobou. Dále by měl být přiložen soupis majetkové podstaty nebo výtah z něj obsahující i majetkovou hodnotu, které se návrh insolvenčního správce týká. Ten konkretizuje a dokládá právo osoby s dispozičním oprávněním – insolvenčního správce, prodat danou majetkovou hodnotu. V případě, že majetková hodnota není sepsána, ač by sepsána být mohla nebo měla, není možné ji do provedení sepisu zpeněžit¹⁶.

Smlouva a její náležitosti

Po návrhu ze strany insolvenčního správce bude v praxi nutně následovat jednání k uzavření písemné smlouvy o provedení dražby. Je pravdou, že z exekučního řádu ani z insolvenčního zákona výslovně nevyplývá povinnost uzavřít smlouvu písemně, ale z dalších požadavků ze strany insolvenčního zákona nepřímou vyplývá faktická nutnost mít písemnou smlouvu mezi insolvenčním správcem a soudním exekutorem. Jde především o fakt, že smlouva bude muset být schválena v rámci insolvenčního řízení, a to buď věřitelským orgánem, nebo zajištěnými věřiteli ve formě pokynu. Tyto orgány a insolvenční soud budou následně podepsanou smlouvu požadovat k evidenci a ke kontrole.

Nezbytnými částmi smlouvy bude řádné označení obou smluvních stran, když soudní exekutor bude používat označení své funkce a insolvenční správce bude

identifikován v souladu s § 40 InsZ takovým způsobem, z něhož je patrné, že tak činí při výkonu funkce insolvenčního správce; součástí jeho označení je i nezaměnitelné označení dlužníka, s jehož majetkovou podstatou nakládá. Dále by měl být řádně označen předmět dražby, a to co nejkonkrétněji, u nemovitostí v souladu s předpisy katastrálními, u ostatních věcí tak, aby byla umožněna jejich jednoznačná identifikace. V neposlední řadě musí být uvedeno, že se jedná o smlouvu úplatnou nebo neúplatnou; zde je však soudní exekutor limitován čl. 15 Pravidel profesionální etiky a pravidla soutěže soudních exekutorů, která neúplatnost vylučuje. Naproti tomu dražebník dle § 18 odst. 2 VeřDr bezúplatnou dražbu provést může.

Co se týče výše úplaty, ta dle mého názoru je sice jednostranně kogentně¹⁷ (relativně kogentně či subjektivně polokogentně) stanovena právním normou, a to § 298 odst. 4 InsZ ve výši maximálně 5 %, avšak s ohledem na její možnou modifikaci směrem dolů (ba dokonce v případě zajištěných věřitelů i nahoru) doporučuji výši odměny a hrazených nákladů do smlouvy zakotvit vždy. V případě absence ujednání o odměně by smlouva nebyla neplatná. Výše odměny by vycházela buď ze souhlasu věřitelského výboru, nebo pokynu zajištěného věřitele. Nežádá však zní pokyn, popřípadě souhlas, tak, že odměna má být sjednána maximálně ve výši zákonného limitu 5 %. Pak by pravděpodobně platila úplata v čase a místě obvyklá, tzn. v daném čase obvyklá, ve smlouvách mezi insolvenčními správci a dražebníky obecně (jak exekutory, tak dražebníky dle zákona o veřejných dražbách).

Pro úplnost je třeba zmínit úpravu odměny za dražbu v exekučním tarifu v § 23 (dále jen „ET“). Ten odkazuje na zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále jen „VeřDr“). Konkrétně na § 18 odst. 3 VeřDr, který stanoví, že výše odměny dražebníka v případě, že je návrhovátelem insolvenčního správce, nesmí překročit 10 % z ceny dosažené vydražením, nejvýše však 1 000 000 Kč zvýšených o 1 % z ceny dosažené vydražením přesahující 10 000 000 Kč. Zákon o veřejných dražbách neupravuje jakoukoli výjimku z omezení odměny do 10 % z ceny dosažené vydražením.

Nakonec v otázce odměny je potřeba vyřešit a ve smlouvě zakotvit i výši nákladů a odměny exekutora v případě, že nedojde prostřednictvím dražby ke zpeněžení.

S ohledem na shora uvedenou úpravu výše odečitatelných nákladů na zpeněžení dle § 298 odst. 4 InsZ však případnou odměnu vyšší než 5 % lze sjednat pouze tehdy, jedná-li se o zajištěný majetek, a s odměnou vyšší než 5 %, avšak nejvýše 10 %, dal výslovný souhlas zajištěný

¹⁵ KASÍKOVÁ, M. Jak skutečně zpeněžit majetek při likvidaci dědictví? *Ad Notam*. 2011, č. 5, s. 7 a násl.

¹⁶ Obdobné požadavky v případě zpeněžení prostřednictvím soudu srovnaj například MARŠÍKOVÁ, J. a kol. *Insolvenční zákon s poznámkami, judikaturou, nařízením Rady ES 1346/2000 a prováděcími předpisy*. Praha: Leges, 2011, s. 449.

¹⁷ Srovnaj například MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář*. Svazek I. § 1–117. Praha: Leges, 2013, s. 63.

věřitel. Lze si samozřejmě představit i situaci, že insolvenční správce se zaváže zaplatit odměnu vyšší než 5 % tak, že část přesahující hranici 5 % uhradí ze své vlastní odměny (a proto v této části nebude potřebovat jakéhokoli souhlasu nebo pokynu), ale takový postup je spíše řekněme netypický a osobně jsem se s ním nikdy nesetkal.

Mimoto lze samozřejmě ve smlouvě dohodnout další podmínky, na kterých mají účastníci zájem, respektive je bude požadovat zajištěný věřitel nebo věřitelský výbor. Nejedná se už ovšem o esenciální náležitosti.

Co se týče termínu dražby, ten bude rozebrán dále a dle mého názoru není také esenciální náležitostí smlouvy a při jeho sjednávání je potřeba dbát dodržování lhůt dle o. s. ř.

Co se týče vyvolávací ceny a nejnižšího podání, dražební jistoty a výše příklepu, tyto lze s omezeními stanovenými v o. s. ř. sjednat, avšak budou-li ve smlouvě absentovat, soudní exekutor postupuje dle o. s. ř. bez dalšího.

Co se týče volby druhu dražby mezi klasickou nebo elektronickou, zde je vhodné, aby si zvolil insolvenční správce, nebude-li tak, je na úvaze soudního exekutora, jakou formu zvolí. V současné době si však osobně u nemovitostí neumím představit jinou dražbu než elektronickou a u drobných movitých věcí zase s ohledem na pracnost zadávání elektronických dražeb jinou než klasickou kamennou dražbu.

Dále smlouva může detailně upravovat rozsah publikování s tím, že minimální rozsah zveřejňování dle o. s. ř. a e. ř. je dle mého názoru opět jednostranně kogentní. Více však níže.

V případě, že to věřitelé a insolvenční správce považují za vhodné, lze majetkové hodnoty dražit jako soubor nebo samostatně, což by mělo být ve smlouvě zakotveno. Je třeba však dbát na limity možností dražit soubory, když dle ustálené judikatury¹⁸ soubor věcí tvoří věci, které mají podobný nebo stejný charakter nebo jsou určeny ke stejnému účelu. Takovým předmětem občanskoprávních vztahů může být například jídelní servis nebo sbírka poštovních známek či obrazů apod. Podmínkou toho, aby něco bylo možno považovat za soubor věcí, je, že musí jít o souhrn několika jednotlivých věcí, a nikoliv o úhrn pouhých součástí (§ 120 obč. zák.); druhou podmínkou je, aby ony věci byly považovány všeobecně (nikoliv jednotlivcem) za věc jedinou; u těchto jednotlivých věcí půjde o vztah souřadnosti, a nikoliv podřadnosti (příslušnosti k věci hlavní), jako je tomu u příslušenství věci (§ 121 odst. 1 obč. zák.). Za soubor věcí lze považovat

jednotlivé kusy nábytku v takovém počtu, provedení a uspořádání, pokud tvoří účelový, stylový nebo architektonicky jednotný celek, určený k vybavení zvlášť určené místnosti nebo sloužící zvláštnímu účelu; jednotlivé kusy tohoto souboru nejsou odstranitelné bez toho, že by se nenarušil tento jednotný celek. Z výše uvedeného vyplývá, že nelze tvořit soubory bezbřeze a soudní exekutor je povinen vždy kontrolovat kritéria stejného charakteru nebo stejného účelu věcí zahrnutých do navržených souborů.

Existují však i otázky, které ve smlouvě zakotvit bez dalšího nelze, především jde o nutnost zachování principů dražby dle o. s. ř. Z toho vyplývá nemožnost sjednat pořádání dražby dle zákona o veřejných dražbách nebo jiné typy prodeje, které se pouze tváří jako dražba a jsou různé nazývány, jako například aukce, výběrová řízení apod.

Vhodné je zakotvit také, jaké jsou možnosti výpovědi smlouvy, odstoupení, platební údaje. U movitých věcí je vhodné sjednat, zda budou u soudního exekutora uskladeny a za jakou úplatu, popřípadě zda budou draženy na jiném místě. Z toho vyplývá požadavek specifikace takového místa a jeho nutnost zpřístupnění soudnímu exekutorovi a také veřejnosti a účastníkům dražby.

Prohlídky

U movitých věcí většinou prohlídky před dražbou pro zájemce nebudou činit problém. Jinak je tomu však u nemovitých věcí. S ohledem na fakt, že z úpravy e. ř. a o. s. ř. nevyplývá povinnost, ba dokonce ani právo činit u nemovitých věcí prohlídky, je nutné tuto možnost ve smlouvě výslovně sjednat, včetně frekvence, s tím, že právo vstoupit do nemovitosti dlužníka se zájemci nebude soudní exekutor odvozovat z exekučního řádu (to neplatí pro obhlídku se soudním znalcem za účelem případného znaleckého posudku, zde se pravděpodobně uplatní § 336 o. s. ř. viz níže), ale výlučně ze smlouvy s osobou s dispozičním oprávněním, tzn. se správcem, který disponuje prostředky i pro případ, kdy dlužník nebude s takovým postupem srozuměn, nebo bude klást aktivní odpor. Poté může insolvenční správce dle § 212 odst. 2 InsZ podat odůvodněný návrh podaný k insolvenčnímu soudu, ve kterém popíše situaci a požádá soud, aby byla nařízena prohlídka. V takovém případě, vyhoví-li soud, nařídí prohlídku usnesením, jehož písemné vyhotovení nemusí být odůvodněno a proti kterému není odvolání přípustné. Uvedené rozhodnutí doručuje soud pouze insolvenčnímu správci a dlužníkovi. Dlužníkovi se doručuje bezprostředně při zahájení prohlídky. Soud doručením pravidelně pověřuje přímo insolvenčního správce jako soudního doručovatele dle § 76 InsZ. Zde by bylo vhodné pověřit v případě prohlídek se zájemci u dražeb organizovaných soudním exekutorem přímo soudního exekutora doručením, a to dle § 76 odst. 1, který je obdobou § 76 InsZ, ba dokonce dává soudnímu exekutorovi

¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 447/2004, ze dne 28. února 2006 a nejnověji například rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 3051/2014, ze dne 28. 6. 2016.

pravomoci soudního vykonavatele, je-li mimo exekuční činnost pověřen soudem dalšími úkoly. Toto ustanovení není v praxi široce aplikováno také z důvodu otázek úplaty za takovou činnost. Proto je vhodné takovou případnou činnost upravit právě ve smlouvě a podřadit případnou úplatu pod odměnu v rámci zpeněžování.

Znalecké posudky

Z přiměřeného použití o. s. ř. se v dobrovolné dražbě soudním exekutorem vyvozuje závěr, že znalecký posudek ze strany soudního exekutora není požadován s ohledem na fakt, že dražba je dobrovolná a vlastníkem nebo osoba s dispozičním oprávněním si sama určuje, jakou částkou se bude snažit majetkové hodnoty dobrovolně zpeněžit. Nutnost opatření si znaleckého posudku však může vyplývat pro insolvenčního správce z insolvenčního zákona například z § 398a odst. 2 u oddlužení nebo u reorganizace, která však v tomto článku není probírána. Nebo může vyplývat z pokynu insolvenčního soudu, věřitelských orgánů nebo pokynu zajištěných věřitelů. Většinou však bude znalecký posudek vyhotovován před uzavřením smlouvy se soudním exekutorem. V případě, že by to tak nebylo, je vhodné povinnost zajištění znaleckého posudku soudním exekutorem zakotvit ve smlouvě, a to včetně vypořádání nákladů s tím spojených.

Formální náležitosti smlouvy

Z žádného předpisu nevyplývá, že by smlouva měla mít úředně ověřené podpisy účastníků na rozdíl od takového požadavku v zákoně o veřejných dražbách. Taktéž není nikde zakotveno, že by smlouva musela být na jedné listině.

Vzájemné vztahy procesních předpisů

Ustálená judikatura insolvenčních soudů¹⁹, která jako ve všech specializovaných oborech typu směnečné právo, pracovní právo a podobně usilovala o vymezení insolvenčního práva jako komplexní specializované úpravy bez subsidiárního použití dalších předpisů, vedla k zakotvení novelizovaného § 7 InsZ, a to k 1. 1. 2014 změnou provedenou zákonem č. 294/2013 Sb. Tento paragraf mimo jiné stanoví, že právní úprava týkající se výkonu rozhodnutí nebo exekuce se použije přiměřeně jen tehdy, jestliže insolvenční zákon na ni obsahuje výslovný odkaz. Dále je v tomto ustanovení zakotvena povinnost postupovat při aplikaci v souladu se zásadami, na kterých spočívá insolvenční řízení. Při aplikaci o. s. ř. a e. ř. je tedy vždy potřeba mít zmocňující ustanovení InsZ a zároveň při přiměřené aplikaci ctít zásady, na kterých spočívá insolvenční řízení. V případě dražby soudním exekutorem je výslovné zmocnění od 1. 7. 2017 obsaženo

v § 286 odst. 1 písmena d) InsZ, který zní lakonicky: „v dražbě provedené soudním exekutorem podle zvláštního právního předpisu“. Tento odkaz vede k odst. 2 § 76 e. ř. stanovícím, že exekutor může též provést dražbu movité či nemovité věci na návrh vlastníka či osoby oprávněné disponovat s věcí. Přitom postupuje přiměřeně podle ustanovení tohoto zákona. Exekuční řád neobsahuje komplexní úpravu zpeněžení u všech druhů majetkových hodnot. Úprava prodeje movitých věcí, nemovitostí a podniku chybí a ustanovení § 52 odst. 1 e. ř. odkazuje na opět přiměřeně použití o. s. ř. Naopak v případě průmyslových práv e. ř. obsahuje jedinou komplexní speciální úpravu v § 64, která v o. s. ř. chybí²⁰. Proto v případě výkonu rozhodnutí postižením průmyslových práv zůstává otázkou, zda se jako speciální úprava použije e. ř., či nikoliv, což však není otázkou v rámci tohoto článku.

Soudní exekutor při dobrovolné dražbě pro insolvenčního správce postupuje „přiměřeně“ podle ustanovení e. ř., jak mu ukládá jak InsZ, tak „přiměřeně“, jak mu to ukládá sám e. ř., a nakonec u výše uvedených hodnot (movité věci, nemovitosti, podnik, pohledávky) přiměřeně dle o. s. ř. Naopak u zpeněžení průmyslových práv obsahuje speciální úpravu e. ř., kterou neobsahuje o. s. ř.

Legislativní pravidla vlády²¹ ve svém čl. 41 odst. 2 stanoví, že slova „přiměřeně“ ve spojení s odkazem na jiné ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu lze použít výjimečně; vyjadřuje volnější vztah mezi tímto ustanovením a vymezenými právními vztahy. Z toho vyplývá, že slovo přiměřeně umožňuje větší odchýlení se od úpravy, na kterou je odkazováno, tzn. na e. ř., a zprostředkovaně odkazem e. ř. na o. s. ř. i větší odchýlení se od úpravy o. s. ř. Takové odchýlení však musí být striktně logické, odůvodněné a nesmí mít prvky libovůle. Proto, jak bude dále rozvedeno, každé odchýlení musí být odůvodněno buď nadbytečností úpravy ve vztahu k insolvenčnímu zákonu, nebo splněním účelu právě insolvenčního řízení, kterému má zpeněžení soudním exekutorem sloužit ku prospěchu. Je nutné souhlasit s myšlenkou

²⁰ Kasíková, M., Šimka, K. § 64 [Exekuce patentů, průmyslových vzorů a ochranných známek]. In: KASÍKOVÁ, M., JIRMANOVÁ, M., HUBÁČEK, J., PLÁŠIL, V., ŠIMKA, K., KUČERA, Z., NEKOLA, V. *Exekuční řád*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 461.

²¹ LEGISLATIVNÍ PRAVIDLA VLÁDY schválená usnesením vlády ze dne 19. března 1998 č. 188 a změněná usnesením vlády ze dne 21. srpna 1998 č. 534, usnesením vlády ze dne 28. června 1999 č. 660, usnesením vlády ze dne 14. června 2000 č. 596, usnesením vlády ze dne 18. prosince 2000 č. 1298, usnesením vlády ze dne 19. června 2002 č. 640, usnesením vlády ze dne 26. května 2004 č. 506, usnesením vlády ze dne 3. listopadu 2004 č. 1072, usnesením vlády ze dne 12. října 2005 č. 1304, usnesením vlády ze dne 18. července 2007 č. 816, usnesením vlády ze dne 11. ledna 2010 č. 36, usnesením vlády ze dne 14. prosince 2011 č. 922, usnesením vlády ze dne 14. listopadu 2012 č. 820, usnesením vlády ze dne 15. prosince 2014 č. 1050 a usnesením vlády ze dne 3. února 2016 č. 75, úplné znění on line přístupné například na <https://www.vlada.cz/cz/ppov/lrv/dokumenty/legislativni-pravidla-vlady-91209/>

¹⁹ Například 29 ICdo 37/2012 ze dne 22. 1. 2014.

Tomáše Richtera²², který uvádí... „že ustanovení zákona o veřejných dražbách by se měla řídit pouze ‚mechanická‘ část dražby, zatímco substantivní právo ke zpeněžování majetku by mělo být uplatňováno postupem podle insolvenčního zákona“. Obdobně v případě likvidace dědictví dochází také Nejvyšší soud k závěru, že z e. ř. se aplikují ta ustanovení, která upravují „technologie“²³ prodeje nemovitostí v dražbě a která vypořádávají případně některá věcná a nájemní práva, jež (případně) na nemovitostech vážnou.

Z toho vyvozují a zastávám názor, že výlučně skrze prismata insolvenčního zákona a jeho zásad lze vykládat přiměřenost odchylek od o. s. ř. a e. ř., a to už ať se jedná o zjednodušení, nebo naopak striktnější požadavky nebo důsledky. Proto je zajímavé ještě v tomto oddíle porovnat a vyložit účinky zpeněžení při dražbě soudním exekutorem v kombinaci s insolvenčním zákonem.

Zajištění a zpeněžení

Z § 167 InsZ, který stanoví v odst. 4, že zpeněžením věci, práva, pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty v insolvenčním řízení zaniká zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky, vyplývá, že soudní exekutor nemusí provádět v kterémkoli typu zpeněžení (movité, nemovité věci) jakýkoli způsob rozvrhu, výzvy k přihlášení dalších věřitelů, zveřejňování seznamů přihlášených věřitelů apod. Zůstává pouze otázkou, zda dle § 167 odst. 5 InsZ u zaniklých zajišťovacích práv, která zanikla zpeněžením prostřednictvím soudního exekutora a jsou zapsána ve veřejném nebo neveřejném seznamu, který podle zvláštního právního předpisu osvědčoval vlastnictví nebo jiná věcná práva ke zpeněžené věci, pohledávce, právu nebo jiné majetkové hodnotě, vydá potvrzení o zániku zajišťovacích práv nabyvateli věci výlučně a pouze insolvenční správce nebo tak může učinit i soudní exekutor pověřený zpeněžením.

II. Omezení zpeněžování plynoucí z insolvenčního zákona

Omezení časové

První omezení, a to omezení časové, stanoví § 283 odst. 2 InsZ, který uvádí, že ke zpeněžení majetkové podstaty lze přikročit teprve po právní moci rozhodnutí o prohlášení konkursu (zároveň rozuměj i po právní moci rozhodnutí o způsobu oddlužení formou zpeněžení majetkové podstaty), nejdříve však po první schůzi věřitelů,

pokud nejde o věci bezprostředně ohrožené zkázou nebo znehodnocením anebo pokud insolvenční soud nepovolí výjimku.

Věci bezprostředně ohrožené zkázou nebo znehodnocením jsou věci jako například potraviny, léky, léčiva, zboží s blížící se expirací, typicky barvy a laky apod. podléhající rychle zkáze²⁴.

Co se týče výjimek, dle judikatury²⁵ povolil insolvenční soud například výjimku v případě starých zanedbaných vozů, nikoliv veteránů, když se blížilo zimní období. Další výjimka z judikatury byl případ, kdy byl jasný úpadek dlužnice, ta neuspěla s návrhem na oddlužení a bránila se odvoláním proti rozhodnutí o prohlášení konkursu a jednalo se opět o automobil, který byl zajištěn ve prospěch zajištěného a řádně přihlášeného věřitele²⁶. Poslední příklad povolené výjimky byla dražba spoluvlastnických podílů dlužníka v rámci další dražby, aby bylo dosaženo dražbou celku vyššího výnosu²⁷.

Zajištění v trestním řízení

Další omezení vyplývá z institutu zajištění dle trestního práva. V § 283 odst. 4 InsZ je zakotvena povinnost zajistit si předchozí souhlas příslušného orgánu činného v trestním řízení se zpeněžením majetku, který byl dotčen rozhodnutím o zajištění v rámci trestního řízení. Souhlas obstarává insolvenční správce a soudní exekutor nemůže dražit, nepředloží-li mu insolvenční správce takovýto předchozí souhlas. Jen pro pořádek zde zdůrazňuji, že se jedná o souhlas *ex ante*, nikoliv *ex post*. Následným souhlasem by nebylo možné dražbu zhojit.

Předkupní právo

Dalším omezením jsou předkupní práva. Zde je možné rozdělit předkupní práva na několik skupin.

První jsou ta, která insolvenční správce nemusí respektovat. Těmi jsou dle § 284 odst. 2 poslední věta InsZ veškerá smluvní předkupní práva.

Další skupina jsou zákonná předkupní práva obecně, kterými je insolvenční správce vázán, avšak není insolvenčním zákonem stanovený přesný postup jejich uplatnění. Lze je tedy uplatňovat například prostřednictvím dražby, kdy e. ř. a subsidiárně o. s. ř. ponechává aktivitu při realizaci předkupního práva výlučně na osobě z něj oprávněné, která se musí přihlásit do dražby, a jedinou

²⁴ Srovnej například MARŠÍKOVÁ, J. a kol. *Insolvenční zákon s poznámkami, judikaturou, nařízením Rady ES 1346/2000 a prováděcími předpisy*. Praha: Leges, 2011, s. 444.

²⁵ MSPH 94 INS 18988/2016-B-10.

²⁶ MSPH 94 INS 13116/2015-B-20.

²⁷ MSPH 94 INS 13116/2015-B-18.

²² Srovnej RICHTER, T. *Insolvenční právo*. 2. doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 434.

²³ Srovnej například NS sp. zn. 21 Cdo 559/2014 ze dne 4. 12. 2014.

výhodou z předkupního práva je, že může dorovnávat, nikoliv přehazovat.

Dále však existuje skupina předkupních práv, která musí insolvenční správce respektovat, a zároveň je mu v InsZ uložen způsob realizace takovýchto předkupních práv. Jedná se například dle § 284 odst.1 InsZ o pozemní část přístavu, kterou musí nabídnout státu. Nebo zde patří dle § 284 odst. 3 a 4 InsZ zákonné předkupní právo nájemce bytu, kterým je fyzická osoba, k jednotce zahrnuté do majetkové podstaty při jejím prvním převodu podle § 1187²⁸ obč. zák., dále zákonné předkupní právo tvořené právy nájemců podle zákona o vlastnictví bytů a nakonec povinnost nabídnout převod jednotky zahrnuté do majetkové podstaty oprávněným osobám v souladu s § 1188²⁹ obč. zák.

U předkupních práv dle předchozího souvětí musí insolvenční správce zajistit provedení všech úkonů, které jsou k převodu dle předkupních práv potřebné, a to před tím, než zvolí jiné formy zpeněžení. Teprve když nevyužijí výše uvedené oprávněné osoby práva na převedení jednotky do 3 měsíců ode dne doručení nabídky insolvenčního správce, může insolvenční správce zpeněžit jednotku prostřednictvím soudního exekutora.

S ohledem na výše uvedené musí soudní exekutor při zpeněžení dbát na řádné oslovení osob, kterým svědčí zákonné předkupní právo, a umožnění jim účastnit se dražby s právem dorovnávat. U osob, kterým svědčí zákonné předkupní právo dle odst. 3 s 4 § 284 InsZ, musí mít od insolvenčního správce doloženo, že tyto osoby byly řádně obeslány nabídkami a v tříměsíční lhůtě toho nevyužily.

III. Proces zpeněžení

Účastníci, doručování a opravné prostředky

Účastníkem dražby prováděné v insolvenčním řízení při zpeněžení majetkové podstaty soudním exekutorem

²⁸ § 1187 InsZ.

(1) Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.

(2) Je-li nájemcem právnická osoba, ustanovení odstavce 1 se nepoužije.

²⁹ § 1188 InsZ.

(1) Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena.

podle ustanovení § 76 odst. 2 e. ř. je nepochybně insolvenční správce. Je to osoba, která byla soudem v souladu s § 25 InsZ a § 4 vyhlášky č. 311/2007 Sb., o jednacím řádu pro insolvenční řízení, zmocněna, aby dle způsobu řešení úpadku jako osoba s dispozičním oprávněním k majetkové podstatě podala u soudního exekutora návrh na provedení dražby. Insolvenční správce jako žadatel sjednal se soudním exekutorem v rámci jeho další činnosti smlouvu o provedení dražby. Proto má v dražbě postavení oprávněného. Z povahy dražby prováděné soudním exekutorem podle ustanovení § 76 odst. 2 e. ř., kdy nejde o vymáhání splnění jakékoli vymahatelné povinnosti, vyplývá logický závěr, že zde nemůže jako účastník vystupovat jakýkoli povinný. Povinný v insolvenčním řízení nemá dispoziční oprávnění k majetkové podstatě v případě, že je zpeněžován majetek. V takových případech jej má výlučně insolvenční správce. Nadto osoba s dispozičním oprávněním vystupuje jako oprávněný, nikoliv povinný. Postavení povinného v dražbě neexistuje. Ustanovení § 288 odst. 3 InsZ, které stanoví, že rozhodnutí vydaná soudem při zpeněžení za pomoci soudu se doručují pouze insolvenčnímu správci, který proti nim může podat odvolání, se analogicky uplatní i při zpeněžení soudním exekutorem, kdy logicky nelze dojít k jinému výsledku, když zde figuruje pouze insolvenční správce jako oprávněný, postavení povinného, jak bylo rozvedeno výše, v dražbě dobrovolné neexistuje. Z toho plyne také závěr, že dlužníkovi, jehož majetek se zpeněžuje a nemá postavení povinného, nesvědčí právo odvolání. Tomu nasvědčují i rozhodnutí³⁰, která v této otázce byla vydána odvolacími soudy, avšak ještě před novelizací k 1. 7. 2017, a také obdobné rozhodnutí Nejvyššího soudu v otázce zpeněžení soudním exekutorem při likvidaci dědictví³¹.

Prodej nemovitosti

Proces exekuce prodejem nemovitostí soudním exekutorem je rozdělen do několika relativně samostatných fází, v nichž se řeší vymezený (ucelený) okruh otázek. Jedná se o fázi nařízení exekuce, určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství, ceny závad a práv s nemovitostí spojených, určení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou, a určení výsledné ceny, vydání dražební vyhlášky, provedení vlastní dražby a rozvrh rozdělované podstaty. Jednotlivé fáze jsou zpravidla završeny usnesením, jehož účinky vylučují možnost v další fázi znovu řešit otázky, o kterých již bylo pravomocně rozhodnuto. V rámci dobrovolné dražby však zcela odpadá fáze nařízení a fáze

³⁰ 20Co 113/2016-45 Krajský soud v Praze a 24Co 1487/2016-116 Krajský soud v Českých Budějovicích, které se přiklánějí k analogickému použití judikátu při zpeněžení při likvidaci dědictví NS 21 Cdo 559/2014 ze dne 4. 12. 2014.

³¹ NS 21 Cdo 559/2014 ze dne 4. 12. 2014.

rozvrhu rozdělované podstaty. Ostatní fáze jsou rozsáhle modifikovány účelem zpeněžení v rámci insolvence.

Okruh účastníků dražby

Jako dražitelé nemohou při dražbě vystupovat (mimo jiné) povinný a manžel povinného (srov. § 336h odst. 4 o. s. ř.). Jak již však bylo řečeno výše, v dobrovolné dražbě nemáme roli povinného, tím více manžela povinného. Zároveň dle § 66 odst. 3 e. ř. nesmí v dražbě jako dražitel vystupovat jakýkoli soudní exekutor nebo jeho zaměstnanec. Insolvenční zákon zároveň stanoví speciální úpravu vyloučení „insideru³²“. Dle § 295 InsZ se dražby nesmí účastnit dlužník, osoby mu blízké a osoby, které s ním tvoří koncern, vedoucí zaměstnanci dlužníka, podle § 33 odst. 3 a § 73 odst. 3 zákoníku práce, a osoby jim blízké, dále osoby, které vykonávaly v posledních 3 letech před zahájením insolvenčního řízení nebo po jeho zahájení rozhodující vliv na provoz dlužníkovy podniku nebo podstatnou měrou ovlivňovaly jeho jinou majetkovou činnost, dále společníci dlužníka, je-li jím jiná obchodní společnost než akciová, v neposlední řadě akcionáři dlužníka, kterým je akciová společnost, pokud jim patří akcie odpovídající více než desetině základního kapitálu, a nakonec prokuristi dlužníka.

Avšak výše uvedené osoby mohou po vyjádření věřitelského výboru požádat insolvenční soud v odůvodněných případech o výjimku ze zákazu nabývání majetku z majetkové podstaty.

Další skupinou vyloučených osob dle § 295 InsZ jsou osoby odlišné od dlužníka, které by však mohly svého postavení taktéž využít, a proto se zákaz vztahuje taktéž na členy a náhradníky věřitelského výboru, kterým schůze věřitelů neudělila souhlas s nabytím majetku z majetkové podstaty, a dále osoby tvořící s členy a náhradníky věřitelského výboru podle písmene f) koncern a osoby členům a náhradníkům věřitelského výboru blízké.

Z výše uvedeného by mohlo vyplývat, že již nemohou existovat další osoby, které by byly z dražby vyloučeny. To je však omyl, z obecného požadavku na nezávislost a nepodjatost justice i v širším smyslu insolvenčních správců ve spojení s ustanovením § 336h odst. 4 o. s. ř. vyplývá jednoznačný zákaz účasti na dražbě také insolvenčním soudcům, zaměstnancům soudu, insolvenčním správcům a jejich zaměstnancům.

Na základě výše uvedeného musí soudní exekutor od účastníků dražby vždy požadovat prohlášení, že nejsou osobami, na něž se vztahuje zákaz dle § 295 InsZ, popřípadě žádat o předložení souhlasu schůze věřitelů

s nabýváním majetku z majetkové podstaty nebo rozhodnutí soudu o výjimce ze zákazu.

Zahájení zpeněžení

Dražbu nemovitosti provedenou na návrh insolvenčního správce jako osoby s dispozičním oprávněním soudní exekutor může po podepsání a schválení smlouvy zahájit několika způsoby.

Soudní exekutor může dle § 336 odst. 4 o. s. ř. upustit od vyhotovení znaleckého posudku, jestliže nemovitá věc a její příslušenství byly dříve oceněny způsobem uvedeným v odstavcích 1 a 2 § 336 o. s. ř. a jestliže se nezměnily okolnosti rozhodující pro ocenění. Možnost upuštění od vyhotovení znaleckého posudku lze u dobrovolných dražeb obecně vyvodit ze samotné její dobrovolnosti a smluvní volnosti vlastníka nebo osoby s dispozičním oprávněním.

V případě, kdy se však jedná o zpeněžení v rámci formalizovaného řízení, kdy osoba s dispozičním oprávněním nedisponuje plnou smluvní volností a dražit lze pouze díky tomu, že insolvenční zákon k tomu speciálně soudního exekutora povolává, je nutné pravděpodobně postupovat v souladu s o. s. ř. a vždy konkrétně zkoumat, zda znalecký posudek splňuje požadované náležitosti a zároveň zda se nezměnily okolnosti rozhodující pro ocenění. Porovnáme-li úpravu dle zákona o veřejných dražbách, který mechanicky požaduje znalecký posudek nikoliv starší 6 měsíců, je podmínka *rebus sic stantibus* v exekuční dražbě rozumným a ekonomii řízení podporujícím požadavkem.

Je potřeba však zmínit, že Nejvyšší soud v případě zpeněžení v rámci likvidace dědictví judikoval³³, že „od ocenění a ohledání nemovitosti a od vydání usnesení o ceně soudní exekutor upustí tehdy, nevyšlo-li najevo, že by na nemovitosti vázla práva a závady uvedené v ustanoveních § 336a odst. 1 písm. b) a c) a § 336a odst. 2 o. s. ř. (znění ustanovení před novelizací zákonem č. 396/2012 Sb.; pozn. autora), a byla-li cena nemovitostí (jako podklad pro určení nejnižšího podání) sjednána ve smlouvě uzavřené mezi notářem a soudním exekutorem“. Z toho lze vyvozovat na obdobný možný výklad i při zpeněžení v rámci insolvenčního řízení. Ten by mohl být modifikován tím, že insolvenční řízení má speciální úpravu ohledně práv a závad váznoucích na věcech. To by umožnilo nepožadovat vyhotovování znaleckých posudků v rámci zpeněžení bez dalšího. V případě, že nebude možné upustit od vyhotovení znaleckého posudku, bude muset soudní exekutor začít nejprve s oceněním a ohledáním nemovitosti (provedeným podle ustanovení § 66 odst. 5 e. ř. a § 336 o. s. ř.).

³² Porovnej RICHTER, T. *Insolvenční právo*, 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 437 s.

³³ Srovnej NS sp. zn. 21 Cdo 559/2014 ze dne 4. 12. 2014.

Je otázkou, zda si může soudní exekutor při ohledání zjednat do nemovitosti v souladu s § 336 odst. 3 o. s. ř. přístup. S ohledem na výše již zmiňovanou skutečnost, že se jedná sice o smluvní dražbu, ale v rámci insolvenčního řízení, které výslovně odkazuje na speciální předpis, který s tímto postupem počítá, a insolvenční zákon nemá ustanovení, které by výslovně upravovalo opak, kloním se k závěru, že to bez problémů lze. I v případě, že by nebylo možné použít ustanovení § 336 odst. 3 o. s. ř., pak lze o součinnost požádat insolvenční soud dle § 212 odst. 2 InsZ. Tento pak může nařídít prohlídku bytu, sídla a jiných místností dlužníka, jakož i jeho skříní nebo jiných schránek v nich umístěných, kde má dlužník svůj majetek; za tím účelem je insolvenční správce oprávněn zjednat si do bytu nebo do jiné místnosti dlužníka přístup, popřípadě uzavřené skříně nebo jiné schránky otevřít. Je již následnou technikou, zda při tomto bude asistovat soudní exekutor přímo za přítomnosti znalce, nebo znalec vstoupí do obydlí pouze s insolvenčním správcem. Dokonce je právní úprava v rámci exekučního řádu připravena i na možnost, že by insolvenční soud pověřil dle § 76 e. ř. soudního exekutora jinou činností, a to prohlídkou³⁴, s tím, že odměna za tuto činnost je již zahrnuta ve sjednané odměně, nebo by se stanovovala zvlášť dle úvahy soudu. Po vyhotovení znaleckého posudku ze strany znalce a jeho kontroly ze strany soudního exekutora bude podle výsledků ocenění vydáno usnesení o ceně (§ 336a odst. 1 až 3 o. s. ř.). Usnesení o ceně soudní exekutor doručí insolvenčnímu správci a osobám, o nichž je mu známo, že pro ně vážnou na nemovitosti práva a závady s nemovitostí spojená (§ 336a odst. 4 o. s. ř.). Po právní moci usnesení o ceně soudní exekutor usnesením nařídí dražbu. V případě, že byla cena dražené nemovitosti sjednána ve smlouvě a není potřeba vyhotovovat znalecký posudek, je s ohledem na speciální úpravu zániku práv a závad na nemovitosti v insolvenčním řízení vydání usnesení o ceně nadbytečné a lze přistoupit ihned k vydání dražební vyhlášky. K potvrzení tohoto postupu musíme však ještě vyčkat na judikaturu.

Dražební vyhláška

Usnesení o dražební vyhlášce musí obsahovat údaje uvedené v ustanovení § 336b o. s. ř. s následujícími výjimkami.

Nepoužije se výzva podle ustanovení § 336b odst. 3 písm. a) o. s. ř., tj. osobám, které tvrdí, že mají právo, které nepřipouští dražbu (§ 267 o. s. ř.), aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání. To proto, že

v rámci insolvenčního řízení je zakotvena speciální úprava v § 224 odst. 2 InsZ, kdy insolvenční správce, zahrnuje-li do majetkové podstaty hodnoty, které nenáleží dlužníku nebo jejichž zahrnutí do majetkové podstaty je sporné zejména proto, že k nim třetí osoba uplatňuje práva, která to vylučují, tuto osobu písemně vyrozumí o zahrnutí majetku do soupisu a poučí ji o možnosti podat vylučovací žalobu a o následcích zmeškání lhůty k podání vylučovací žaloby. Taková výzva by pouze dublovala speciální úpravu v insolvenčním zákoně, a je proto přiměřené od její aplikace upustit.

V dražební vyhlášce je možné zcela vypustit upozornění dle § 336b odst. 4 písm. a) o. s. ř. pro oprávněného, další oprávnění a další věřitele povinného, že se mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byl nařízen výkon rozhodnutí, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání. To proto, že v insolventci jsou nastavena jiná distribuční pravidla pro uspokojení věřitelů.

Taktéž upozornění dle § 336b odst. 4 písm. b) o. s. ř. o možnosti popření přihlášených pohledávek je s ohledem na speciální úpravy popírání pohledávek v rámci přezkumných jednání v insolventci zcela irelevantní.

Upozornění dle písm. c) § 336 b o. s. ř. pro dražitele, zda se připouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovité věci, se uvede vždy. Připuštění takové možnosti však musí být insolvenčním správcem ve smlouvě vždy výslovně zakotveno a schváleno příslušnými věřitelskými orgány, když taková možnost obecně není insolvenčním zákonem zakázána.

Upozornění dle písm. d) § 336b o. s. ř. pro osoby, které mají k nemovité věci předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, že ho mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě zanikají, nejde-li o předkupní právo stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby, předkupní právo vlastníka stavby k pozemku a vlastníka pozemku ke stavbě nebo zákonné předkupní právo, která udělením příklepu nezanikají, se musí vždy vykládat spolu se speciální úpravou v insolvenčním zákoně, která byla zmíněná v obecné části.

Dražební vyhlášku soudní exekutor doručí příslušnému katastrálnímu úřadu a do vlastních rukou insolvenčnímu správci a osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovitostem předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo.

Současně postupuje podle ustanovení § 336c odst. 3 (zveřejnění na úředních deskách) a 4 (reklama) o. s. ř. a § 124 odst. 1 e. ř. s tím, že rozsah publicity nad povinný rozsah stanovený odst. 3 je vhodné ošetřit ve smlouvě

³⁴ Tento závěr lze vyvodit již i prostým logickým výkladem § 76 e. ř., když zákonodárce používá k definici jiné činnosti ve prospěch soudu demonstrativní výčet pomocí použití slova „zejména“ v textu normy.

s insolvenčním správcem. Od minimálního standardu zveřejnění na úředních deskách se nelze smluvně odchýlit. To z důvodu zachování esenciální podmínky dražby jako veřejné, jejíž součástí je i zveřejnění informace o jejím konání, a to v nejširší možné míře.

Soudní exekutor zároveň musí bezpodmínečně dodržet minimální 30denní lhůtu k nařízení dražebního jednání po vydání dražební vyhlášky, jak to stanoví § 336d o. s. ř. To opět souvisí s nutností dodržet podmínku veřejnosti dražby, jejíž další složkou je vymezení dostatečného časového úseku zájemcům, aby se mohli o dražbě informovat, zjistit si veškeré údaje, ověřit si své finanční možnosti a následně se v nejhojnějším počtu zúčastnit dražby. Maximální lhůta není stanovena, avšak v případě extrémně dlouhých lhůt v řádu například roku by se dalo dojít k závěru, že takto stanovená lhůta není v souladu s právem. Proti dražební vyhlášce není v souladu s § 336c odst. 5 o. s. ř. odvolání přípustné.

Po právní moci usnesení o dražební vyhlášce soudní exekutor přistoupí k vlastní dražbě nemovitosti. Při dražbě lze uplatnit předkupní právo (způsobem uvedeným v ustanovení § 336e odst. 3 o. s. ř.) a požadavek na odročení dražby podle ustanovení § 336i odst. 1 o. s. ř. (bude-li zjištěno, že byl u insolvenčního soudu, u něhož je vedeno příslušné insolvenční řízení, podán návrh s požadavkem na rozhodnutí, že prodávaná nemovitost nepatří do majetkové podstaty, který není zjevně bezdůvodný). Dražba se koná, dokud dražitelé činí podání; dražitelé jsou vázáni svými podáními, dokud soud neudělí příklep.

Při udělení příklepu soudní exekutor postupuje podle ustanovení § 336j a § 336k o. s. ř.; usnesení o příklepu se ovšem doručuje pouze insolvenčnímu správci a vydražiteli. Dlužník tedy není osobou, které by se usnesení o příklepu doručovalo. Anonymizované usnesení o příklepu však musí být po dobu 15 dnů vyvěšeno na úřední desce soudního exekutora, avšak bez výzvy pro přihlášené věřitele, kteří v této formě dražby neexistují. Vyvěšení má v tomto případě plnit informační funkci, a to pro potenciální zájemce o provedení předražku a zároveň pro osoby, které též mohou do 15 dnů ode dne dražebního jednání podat odvolání. V případě dobrovolné dražby se jedná o dražitele, kteří se zúčastnili dražebního jednání, jestliže mají za to, že průběhem dražby byli zkráceni na svých právech. Odvolání proti usnesení o příklepu mohou podat kromě nich také osoby, které mají k nemovitostem předkupní právo, věcné právo (s výjimkou práv zajišťujících pohledávky) nebo nájemní právo, kterým nebyla doručena dražební vyhláška, jestliže se z tohoto důvodu nezúčastnily dražby.

Předražek

Institut předražku měl, jak již ve své historické formě³⁵, tak ve své současné od 1. 1. 2013 znovuzavedené podobě, kterou upravil zákon č. 396/2012 Sb. ze dne 19. září 2012, kterým se mění o. s. ř., vždy za funkci snahu dosáhnout co nejvyššího výtěžku z dražby nemovitých věcí, za účelem co nejvyššího uspokojení věřitelů³⁶. Zároveň neopomenutelnou, avšak někdy opomíjenou funkcí předražku je i určitá kontrola příliš levně vydražených nemovitostí, když se dává zveřejněním konkrétní výše příklepu s poučením o předražku ještě jedna šance zájemcům z řad veřejnosti – tzn. volnému trhu, aby korigoval dosaženou cenu směrem nahoru – zvýšením.

Co nejvyšší výtěžnost zpeněžení majetku dlužníka v úpadku je také jedním z hlavních principů insolvenčního práva. Již v prvním paragrafu písmene a) InsZ je stanoveno, že má mezi jiným docházet k „co nejvyššímu a zásadně poměrnému uspokojení dlužnickových věřitelů“. S ohledem na to, že jak „mechanika“ zpeněžení v e. ř., tak insolvenční zákon jsou v tomto bodě v souladu, nelze předražek dohodou mezi insolvenčním správcem a soudním exekutorem vynechat, případně modifikovat. To proto, že chrání nikoliv pouze věřitele, případně zajištěné věřitele, ale všechny subjekty s případnými reziduálními nároky, včetně samotného dlužníka, a to i vůči partikulárním zájmům insolvenčního správce nebo soudního exekutora³⁷.

Proto soudní exekutor postupuje standardně a uveřejní informace o provedení dražby s anonymizovaným vydražitelem a s uvedením dosaženého nejvyššího podání společně s výzvou, že namísto vydražitele se může stát konečným vydražitelem třetí osoba. Taková osoba tak musí učinit ve lhůtě 15 dnů od uveřejnění usnesení o příklepu a musí nabídnout nejméně o čtvrtinu vyšší částku, než bylo dosaženo dražbou, která musí být také ve stejné lhůtě složena na účet soudního exekutora. Třetí osobou se rozumí kdokoli, kdo není vyloučen z účasti na dražbě, jak bylo rozvedeno výše. Může se tedy jednat i o původní neúspěšné dražitele, spoluvlastníky apod. Podpis navrhovatele musí být úředně ověřen. Do uplynutí patnáctidenní lhůty nejsou tyto návrhy veřejně přístupné a dle mého názoru by neměla být jména vydražitele ani předražitelů ani nabídnutých a složených částek předražitelů sdělována ani insolvenčnímu správci. To proto, že za

³⁵ § 195–199 zákona č. 79/1896 ř. z., o řízení exekucním a zajišťovacím (rakouský exekucní řád), který na českém území platil až do roku 1951.

³⁶ Srovnej např. KRBCOVÁ, V. Institut předražku v právní praxi. Kormorní listy. 03/2015, Praha: Exekutorská komora ČR, 2014, s. 35–37. MK ČR E 19153; nebo BERÁNEK, P., ZEJDA, D. Předražek. EPRAVO. CZ[online]. Publikováno 31. 7. 2013. [cit. 30. 10. 2017]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/predrazek-91739.html>

³⁷ I v těchto vztazích lze nalézt tzv. principal-agent problém.

objektivnost dražby odpovídá primárně soudní exekutor, nikoliv insolvenční správce. Obdobně jako v případě zpeněžení soudem podle o. s. ř. v insolvenčním řízení by insolvenční správce ani jiná třetí osoba neměli k daným informacím přístup.

Byl-li učiněn alespoň jeden předražek, původní vydražitel, jemuž byl udělen příklep, je vyzván soudním exekutorem, aby mu do tří dnů oznámil, zda zvýší své nejvyšší podání na částku nejvyššího předražku. Na základě odpovědi původního vydražitele soudní exekutor vydá usnesení o předražku. Tímto usnesením zruší původní usnesení o příklepu jako celek a nahradí je novým rozhodnutím o tom, kdo je předražitelem a za jaký předražek nemovitou věc nabude. Za situace mnohosti předražků konkuruje původnímu vydražiteli pouze nejvyšší z nich. Pokud je konkurujících stejně vysokých předražků na straně navrhujících předražitelů více, je nejvyšším předražkem ten, který byl podán jako první. Nelze-li takto nejvyšší předražek určit, soudní exekutor musí nařídit zvláštní jednání k určení nejvyššího předražku losem; o způsobu a provedení losu platí stejná pravidla jako pro los při dražebním jednání (§ 336j odst. 1 poslední věta)³⁸. Usnesení o předražku se doručuje insolvenčnímu správci, vydražiteli a všem navrhovatelům předražku. Po právní moci usnesení o předražku soudní exekutor vrátí navržený a zaplacený předražek všem neúspěšným navrhovatelům předražku. Bylo-li proti usnesení o příklepu podle § 336j podáno odvolání a bylo-li následně v důsledku podání předražku a jeho zaplacení toto usnesení zrušeno a nahrazeno usnesením o předražku, pokládá se toto původní odvolání za odvolání proti usnesení o předražku.

Zpětvzetí návrhu na provedení dražby, další dražba

Návrh na provedení dražby může insolvenční správce vzít zpět do právní moci usnesením o příklepu, respektive usnesením o předražku³⁹. Exekutor pak vydá a insolvenčnímu správci doručí usnesení, kterým zastaví prodej nemovitostí v dražbě a rozhodne o svých nákladech podle dohody uzavřené s insolvenčním správcem⁴⁰.

Naopak, nebylo-li při dražbě učiněno ani nejnižší podání, soudní exekutor dražbu skončí. Další dražbu (ve smyslu ustanovení § 336m o. s. ř.) provede, jen jestliže to bylo ve smlouvě uzavřené s insolvenčním správcem sjednáno. Není potřeba dbát lhůty 3 měsíců dle o. s. ř.

Institut obmeškalého vydražitele

Nezaplatil-li vydražitel nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, kterou mu soudní exekutor usnesením určil a která nesmí být delší než jeden měsíc, usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty zrušuje a soudní exekutor nařídí další dražební jednání. To však pouze v případě, že je takový postup dohodnut ve smlouvě s insolvenčním správcem, nebo takový postup bude dodatečně sjednán. V opačném případě dobrovolná dražba ve prospěch insolvenční podstaty končí usnesením soudního exekutora o nákladech zmařené dražby.

Vydražitel, který nezaplatil, se stává obmeškalým vydražitelem. Ten je obecně povinen nahradit náklady, které soudnímu exekutorovi a účastníkům vznikly v souvislosti s dalším dražebním jednáním, škodu, která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání, a bylo-li při dalším dražebním jednání dosaženo nižší nejvyšší podání, rozdíl na nejvyšším podání. Na tyto dluhy se započítá jistota složená vydražitelem; převyšuje-li jistota tyto dluhy, zbývající část se vrátí vydražiteli. O dlužích obmeškalého vydražitele rozhodne soudní exekutor po jednání usnesením. Otázka, zda může soudní exekutor v dobrovolné dražbě rozhodovat usnesením a zároveň zda se i u dobrovolné dražby uplatní institut obmeškalého vydražitele, byl podroben zkoumání v případě likvidace dědictví a tento postup byl jako řádný shledán i Nejvyšším soudem⁴¹. Proti takovému usnesení je přípustné odvolání, a to i v rámci dobrovolné dražby v rámci insolvenčního řízení, když obdobně rozhodují odvolací soudy v rámci likvidace dědictví⁴². V případě, že soudní exekutor nemá sjednáno konání dalšího dražebního jednání, nemůže účinně rozhodnout o nákladech soudního exekutora a účastníků, které vznikly v souvislosti s dalším dražebním jednáním, a nemůže také rozhodnout o rozdílu na nejvyšším podání. Může tedy rozhodnout pouze o škodě, která vznikla tím, že obmeškalý vydražitel nezaplatil nejvyšší podání. Ať již soudní exekutor rozhoduje o všech nárocích proti obmeškalému vydražiteli, nebo pouze o škodě, takový příjem bude součástí buď obecné majetkové podstaty, nebo součástí částky ve prospěch zajištěných věřitelů. To podle toho, zda zpeněžovaná nemovitost byla zpeněžována ve prospěch zajištěných nebo nezajištěných věřitelů.

³⁸ Smolík, P. § 336ja [Předražek]. In: SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R., BÍLÝ, M., HAMULÁKOVÁ, K., HRNČIŘÍK, V., HROMADA, M., KŘIVÁČKOVÁ, J., PŘIDAL, O., ŠÍMA, A. *Občanský soudní řád*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1177.

³⁹ Srovnej stanovisko NS sp. zn. Cjpn 201/2009 publikované pod Rc 48/2010.

⁴⁰ KAŠÍKOVÁ, M., Jak skutečně zpeněžit majetek při likvidaci dědictví? *Ad Notam*. 2011, č. 5, s. 7 a násl.

⁴¹ NS sp. zn. 21 Cdo 559/2014 ze dne 4. 12. 2014 „Uskuteční-li se další dražba, použije se také ustanovení § 336n OSŘ; o závazcích tzv. obmeškalého vydražitele rozhodne soudní exekutor a rozdíl na nejvyšším podání se zaplatí soudu (notáři jako soudnímu komisaři)“.

⁴² Případ „Blue flame“, usnesení Krajského soudu v Ostravě č. j. 10 Co 540/2016 -066 ze dne 30. 5. 2017, není veřejně přístupno, z archivu autora. Krajský soud v něm neodmítá odvolání obmeškalého vydražitele, ale instruuje soudního exekutora k dalšímu doplnění usnesení o obmeškalém věřiteli.

Elektronická dražba

Vlastní dražbu nemovitosti lze uskutečnit i elektronicky. Soudní exekutor v takovém případě postupuje podle § 336o o. s. ř. Ustanovení § 336o odst. 2 písm. f) o. s. ř. (termín přihlášení pohledávek) se nepoužije s ohledem, že věřitelé se přihlašují do insolvenčního řízení, jak bylo výše zmíněno, a nikoliv později v rámci zpeněžení, tam jim již lhůta k přihlášení do insolvenčního řízení většínou uběhla.

Výtěžek u nemovitosti

O tom, jak naložit s výtěžkem dražby náležejícím do majetkové podstaty v insolvenčním řízení, sporu není, neboť ustanovení § 18 odst. 2 vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, jej přikazuje vyplatit navrhovateli. Proto nejvyšší podání soudní exekutor odevzdá insolvenčnímu správci ihned poté, co bylo zaplacen. Z toho důvodu také soudní exekutor již dále nepostupuje například dle § 336p o. s. ř. a nezveřejňuje oznámení o přihlášených pohledávkách a podobně. Rozvrh částky získané zpeněžením již je zcela v režii insolvenčního zákona a insolvenčního správce. To platí taktéž o případném odvedení daně z přidané hodnoty, když insolvenční správce je v takovém případě pravidelně dle § 20 odst. 3 daňového řádu osobou, která plní povinnosti stanovené daňovému subjektu – dlužníkovi v insolvenční.

Přechod dluhů

Podobně jako u exekuční dražby i u zpeněžení soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení lze zaznamenat snahy, především ze strany společenství vlastníků jednotek, poukazovat na nový občanský zákoník a ustanovení § 1186 odst. 2 obč. zák. a tvrdit vydražitelům, že nabyli předmět dražby, včetně dluhů vůči SVJ, jako dluhu „souvisejícího se správou domu a pozemku“. Je nutné konstatovat, že dle § 283 odst. 5 InsZ, není-li dále stanoveno v InsZ jinak, nepřecházejí zpeněžením majetkové podstaty na nabyvatele závazky váznoucí na věci⁴³.

Usnesení o příklepu jako exekuční titul k vyklizení

Zde je nutné dojít k závěru, že insolvenční zákon má speciální úpravu a nemá jakýkoli odkaz a možnost aplikace jiného právního předpisu. Již důvodová zpráva k insolvenčnímu zákonu uváděla, že „Nové ustanovení § 285 odst. 2 a 3 umožňuje, aby dlužníku byla (v omezeném rozsahu) poskytnuta bytová náhrada v případě, že je zpeněžen jeho byt nebo jiná nemovitost, kterou užívá

k bydlení. Vzhledem k rozmanitosti těchto případů přechází zákon určení náhrady na rozhodnutí soudu s tím, že se postupuje stejně jako při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Na dlužníka se tedy pro tyto účely hledí jako na osobu, které coby bytová náhrada náleží toliko přístřeší, které však lze (v případném sporu o vyklizení podle § 285 odst. 2) přiznat právo na náhradní ubytování nebo dokonce na náhradní byt, jestliže má rodinu s nezletilými dětmi a zároveň jsou pro takový postup dány důvody zvláštního zřetele hodné (§ 712 odst. 5 obč. zák.). Tím se současně odstraňuje nejistota v právním postavení nabyvatelů takového majetku.“⁴⁴ Z výše uvedených důvodů vyvozují, že usnesení o příklepu není v případě dobrovolné dražby ve prospěch insolvenčního správce de lege lata exekučním titulem k vyklizení.

Osobně tento stav *de lege ferenda* považují za kontraproduktivní, když mám za to, že úpravy by se měly sjednotit tak, že by insolvenční právo převzalo úpravu stanovenou v o. s. ř., která je zároveň úpravou *lex posterior*, když zakotvení usnesení o příklepu jako exekučního titulu došlo až novelou účinnou od 1. 1. 2013⁴⁵. Mám za to, že veškeré rozdíly právní úpravy mezi o. s. ř. a InsZ, které pouze mohou stimulovat subjekty k účelovému procesnímu „lex shoppingu“, jsou nežádoucí. Nadto racionálně uvažující vydražitel musí oproti výkonu rozhodnutí a exekuci obecně při insolvenčním prodeji počítat s vyššími transakčními náklady a mnohem delším časem, než se ujme držby, což snižuje cenu, kterou je ochoten za nemovitost nabídnout, a tím se snižuje i výše uspokojení věřitelů.

Věcná břemena

Podle § 285 odst. 4 InsZ, nestanoví-li zvláštní předpis jinak, při zpeněžení nepřejdou na nabyvatele pouze ta věcná břemena, která zatěžovala zpeněžovaný majetek a byla podle § 248 odst. 3 InsZ v insolvenčním řízení neúčinná. Podle § 248 odst. 3 InsZ jsou v insolvenčním řízení neúčinná věcná břemena pouze ta, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení.

Z výše uvedeného vyplývá, že všechna ostatní věcná břemena, tj. i ta, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek předtím, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, na vydražitele přecházejí, nestanoví-li zvláštní předpis jinak nebo není-li dosaženo rozhodnutím soudu jejich neúčinnosti. Otázkou je, jaký zvláštní předpis měl zákonodárce na mysli. K dané

⁴³ Srovnej KRHUT R. *Konkurzní noviny*, č. 8, 2014, insolvenční poradna, dostupné z: <http://www.kn.cz/clanek/insolvennci-poradna-58>

⁴⁴ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), č. 182/2006 Dz.

⁴⁵ Zákon č. 396/2012 Sb., kterým se mění občanský soudní řád a další související předpisy.

zákoně formulaci není připojena poznámka pod čarou, která by mohla být případným vodítkem a pomůckou. Co se týče důvodové zprávy k insolvenčnímu zákonu, ta také není příliš návodná. Odstavec 4 § 285 InsZ v platném znění se však do textu zákona dostal až přímou novelou provedenou zákonem č. 294/2013 Sb., kterým se mění insolvenční zákon, která nabyla účinnosti od 1. 1. 2014. Tato novela reagovala na připomínky z insolvenční praxe, avšak reflektovala také plánované změny o. s. ř. a obč. zák. To by mohlo naznačovat možnost použití o. s. ř. Avšak s ohledem, že není citován v textu normy konkrétní zvláštní předpis, kterého se zákonodárce dovolává, jedná se dle teorie práva o tzv. nenormativní odkaz, který má pouze informativní charakter⁴⁶. Nešťastná zcela obecná formulace bez poznámky pod čarou tedy nechává zcela otevřené, zda se může jednat o předpis hmotného či procesního práva a který konkrétní předpis.

Nový občanský zákoník zná zánik služebnosti a reálného břemene⁴⁷ (dle nové terminologie obč. zák. pro věcná břemena) pouze při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby a za přiměřenou náhradu. Byli zde nepoměr mezi zatížením věci a výhodou panujícího pozemku od počátku, je to věcí smluvních stran, a nelze ustanovení o. z. o zániku služebností a reálných břemen využít.

Občanský soudní řád zná úpravu zániku tzv. excesivních závad prodejem v dražbě v § 336a odst. 4. Dokonce již bylo v dané věci i judikováno Nejvyšším soudem⁴⁸. Mezi tzv. excesivní závady patří nájemní a pachtovní práva, výměnek nebo právo odpovídající věcnému břemeni, když kumulativně splňují tyto podmínky: zaprvé nájemné nebo pachtovné, respektive poměrná část výnosu z postižené nemovité věci, jsou zcela nepřiměřené výši takového plnění z nemovité věci v místě a čase obvyklé nebo věcné břemeno nebo výměnek jsou zcela nepřiměřené výhodě oprávněného a zadruhé takovéto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě. Zákonodárce tedy požaduje vyšší intenzitu omezení, nikoliv pouhé holé omezení, které vyplývá ze samotné podstaty závad. Na druhou stranu není požadováno, aby došlo k znemožnění například tím, že by soudní exekutor musel provést dražební jednání a rozhodovat o zániku takového práva až v případě jeho neúspěchu na základě konkrétních námitek účastníků řízení. Otázka, která však není v žádném komentáři zodpovězena, je, zda se o excesivní závadu jedná pouze a jedině v případě, kdy ji

nelze odstranit jiným procesním úkonem (neúčinnost – pauliánská žaloba), nebo je zcela irelevantní, zda věřitelům je nebo není k dispozici jiný procesní prostředek obrany. Osobně bych se totiž klonil v případě použití ustanovení o. s. ř. o excesivních závadách v insolvenční a likvidaci dědictví k výkladu, že tento institut lze použít pouze v případech, kdy insolvenční správce nebo likvidační správce nebudou mít žádný jiný procesní institut k dispozici. To znamená v případě, kdy jim uplynou lhůty k napadení neúčinných úkonů dlužníka, insolvenčnímu správci ve lhůtách dle InsZ a likvidačnímu správci v obecných lhůtách dle obč. zák.

Je otázkou, co by přinesl judikaturní zákaz použití institutu odstranění excesivních závad v případě zpeněžování v rámci insolvenčního řízení. Pravděpodobně by to vedlo k situacím, kdy by nemovitosti byly buď prodávány za zlomek tržní hodnoty (pravděpodobně právě oprávněným z těchto závad), nebo by nebyly zpeněžovány v rámci insolvenční a zajištění věřitelé by čekali do skončení insolvenčního řízení, aby následně podali výkon rozhodnutí prodejem zástavy nebo exekuci, aby mohli požívat beneficia institutu zrušení excesivních závad. Je otázka, zda takový stav je obecně spravedlivý a chtěný.

Kolega Hozman⁴⁹ v případě dražby soudním exekutorem v rámci likvidace dědictví dochází k závěru, že ustanovení o zániku excesivních závad nelze v likvidaci dědictví použít s ohledem na to, že takové řízení postrádá roli povinného, který by měl možnost se proti takovému rozhodnutí kvalifikovaně bránit. Tento argument však považuji za lichý. To proto, že při rozhodování o excesivních závadách není důležitá osoba povinného, ale osoba oprávněná z takové závady. Té se musí doručovat a má možnost se bránit. Povinný byl tou osobou, která ve svůj neprospěch, účelově, aby ztížila prodej až mu zabránila, zřídí závadu. Osobou oprávněnou je třetí osoba, které by se v případě, že takovou úpravu připustíme v insolvenčním nebo likvidačním řízení, muselo doručovat a svědčilo by jí vůči takovému výroku právo odvolání. Také je na tomto místě třeba zdůraznit, že tato úprava nikterak nepoškozuje věřitele či samotného dlužníka, ba naopak zvyšuje jejich uspokojení, a tím i zvyšuje úhradu dluhů dlužníka.

Závěr

Výše jsem se pokusil nastínit nejpálčivější otázky týkající se dobrovolné dražby ve prospěch insolvenčního správce obecně a následně v případě prodeje nemovitostí. Nedělám si iluzi o tom, že praxe nenastolí řadu dalších otázek a bude potřeba na ně hledat adekvátní právní odpovědi. S ohledem na velice kusou právní úpravu je nutné pro

⁴⁶ Viz FILIP, J. Poznámky pod čarou jako problém legislativy a judikatury. *Právní zpravodaj – Časopis pro právo a podnikání*, říjen 1999, s. 7–8.

⁴⁷ § 1299 obč. zák. pro služebnosti a ve spojení s § 1308 obč. zák. pro reálná břemena.

⁴⁸ NS sp. zn. 21 Cdo 3178/2016 ze dne 3. 11. 2016; Podmínka uvedení přesného výroku viz NS sp. zn. 20 Cdo 316/2016 ze dne 13. 4. 2016.

⁴⁹ HOZMAN, D. Zpeněžení likvidační podstaty exekutorem. *Ad Notam*. 2017, č. 4, s. 10–16.

konečné odpovědi vyčkat odpovídající judikatury. Je však důležité, aby od samotných účastníků a především soudních exekutorů byly předkládány a navrhovány možné právně fundované odpovědi a řešení. Samozřejmě je možné také přiměřeně vycházet z praxe a dosavadní judikatury ve věcech zpeněžování v případech likvidace dědictví, avšak vždy je potřeba nepustit ze zřetele odlišnosti insolvenčního řízení a likvidace dědictví. V článku nastíněné odpovědi musí projít a osvědčit svou použitelnost především v praxi. Proto v případě, že článek vzbudí diskuzi v odborných kruzích, úkol bude splněn. Zbývá položit si podobné otázky i u zpeněžování dalších majetkových hodnot.

Literatura

- HÁSOVÁ, J. a kol. *Insolvenční zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014*
- HRNČIŘÍK, V., HROMADA, M., KŘIVÁČKOVÁ, J., PŘIDAL, O., ŠÍMA, A. *Občanský soudní řád. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1177*
- KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. 4. vydání. 2017, s. 554–557*
- MARŠÍKOVÁ, J. a kol. *Insolvenční zákon s poznámkami, judikaturou, nařízením Rady ES 1346/2000 a prováděcími předpisy. Praha: Leges, 2011*
- MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek I. § 1–117. Praha: Leges, 2013*
- RICHTER, T. *Insolvenční právo. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017*
- SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R., BÍLÝ, M., HAMULÁKOVÁ, K., HRNČIŘÍK, V., HROMADA, M., KŘIVÁČKOVÁ, J., PŘIDAL, O., ŠÍMA, A. *Občanský soudní řád. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1177*

Judikatura

- KSBR 29 INS 33609/2013 3 VSOL 1227/2015-B-192 úpadce Roman Čechmánek
- II. ÚS 2450/16 ze dne 11. 10. 2016
- I. ÚS 28/16 ze dne 8. 11. 2016
- NS 29 Cdo 49/2014 ze dne 28. 7. 2016
- 29 NS 47/2015 ze dne 31. 5. 2017
- NS sp. zn. 33 Odo 447/2004, ze dne 28. února 2006
- NS sp. zn. 32 Cdo 3051/2014, ze dne 28. 6. 2016
- NS 21 Cdo 559/2014 ze dne 4. 12. 2014
- MSPH 94 INS 18988/2016-B-10 online na <http://kraken.slv.cz/MSPH94INS18988/2016>
- MSPH 94 INS 13116/2015-B-20 online na <http://kraken.slv.cz/MSPH94INS13116/2015>
- MSPH 94 INS 13116/2015-B-18 online na <http://kraken.slv.cz/MSPH94INS13116/2015>
- 29 NS 50/2011 ze dne 27. června 2013, uveřejněném pod číslem 97/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek („R 97/2013“), a následně 29 ICdo 37/2012, ze dne 22. 1. 2014
- 20Co 113/2016–45 Krajský soud v Praze
- 24Co 1487/ 2016–116 Krajský soud v Českých Budějovicích
- NS sp. zn. Cpjn 201/2009 ze dne 14. dubna 2010

- NS sp. zn. 21 Cdo 3178/2016 ze dne 3. 11. 2016
- NS sp. zn. 20 Cdo 316/2016 ze dne 13. 4. 2016
- KS v Ostravě č. j. 10 Co 540/2016–066 ze dne 30. 5. 2017

Odborné články

- BERÁNEK, P.; ZEJDA, D. *Předražek. EPRAVO.CZ [online]. Publikováno 31. 7. 2013. [cit. 30. 10. 2017]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/predrazek-91739.html>*
- BROŽ, J. *Mohou insolvenční správci zpeněžovat dle ust. § 76 odst. 2 exekučního řádu kladívkem exekutorovým? Dostupné online: <https://www.epravo.cz/top/clanky/mohou-insolvenzni-spravci-zpenezovat-dle-ust-76-odst-2-exekucniho-radu-kladivkem-exekutorovym-101590.html>*
- FILIP J. *Poznámky pod čarou jako problém legislativy a judikatury. Právní zpravodaj – Časopis pro právo a podnikání, říjen 1999, s. 7–8*
- HOZMAN, D. *Dražba na návrh soudního komisaře. Komorní listy. 04/2014. Praha: Exekutorská komora ČR, 2014, s. 10. MK ČR E 19153*
- HOZMAN, D. *Zpeněžení likvidační podstaty exekutorem. Ad Notam. 2017, č. 4, s. 10–16*
- KASÍKOVÁ, M. *Jak skutečně zpeněžit majetek při likvidaci dědictví? Ad Notam. 2011, č. 4, s. 15 a násl.*
- KASÍKOVÁ, M. *Jak skutečně zpeněžit majetek při likvidaci dědictví? Ad Notam. 2011, č. 5, s. 7 a násl.*
- KASÍKOVÁ, M. *Jak skutečně zpeněžit majetek při likvidaci dědictví? Ad Notam. 2011, č. 6, s. 3 a násl.*
- KRBCOVÁ, V. *Institut předražku v právní praxi. Komorní listy. 2015, č. 3, s. 35–37*
- KRHUT R. *konkurzní noviny č. 08/2014, insolvenční poradna, dostupné z: <http://www.kn.cz/clanek/insolvenzni-poradna-58>*
- SIGMUND, A. *Zpeněžení zástavy v insolvenční – více otázek než odpovědí. Bulletin advokacie. 2012, č. 6, s. 27*
- SVOBODA, J. *K postupu soudního komisaře při likvidaci dědictví prodejem ve veřejné dražbě. Ad Notam. 2011, č. 2*

Právní předpisy

- zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)
- zákon č. 99 /1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách
- zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních
- vyhláška č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora
- vyhláška č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti