

Hovoříme s poslankyní PSP ČR JUDr. Ing. Táňou Malou

VĚŘÍM, ŽE NOVÝ ZÁKON O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH PRÁVNÍ ÚPRAVU DRAŽEB PŘEDEVŠÍM ZMODERNIZUJE

PO DVACETI JEDNA LETECH PLATNOSTI ZÁKONA Č. 26/2000 SB., O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH, JE V POSLANECKÉ SNĚMOVNĚ NÁVRH NOVÉHO ZÁKONA, KTERÝ BY MĚL TEN STÁVAJÍCÍ NAHRADIT. CO NOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA OBSAHUJE, O TOM JSME HOVOŘILI SE ZPRAVODAJKOU NÁVRHU POSLANKYNÍ JUDR. ING. TÁŇOU MALOU.

TEXT: KŽ, FOTO: KN

Návrh nového zákona je v Poslanecké sněmovně od června. Kdy jej poslanci začnou projednávat?

Záleží na tom, jak bude zařazován na program schůzí Poslanecké sněmovny. V minulém roce byl již na pořadu čtyř schůzí, ale kvůli nabitému programu, i vzhledem k potřebě řešit záležitosti spojené s epidemií Covid-19, se zatím bohužel projednat nestihl. Věřím ale, že ještě do konce volebního období na něj dojde a stihneme jej projednat ve všech třech čteních.

Co od nového dražebního zákona očekáváte? Co by, podle vás, měl přinést, zlepšit?

Věřím, že nový zákon o veřejných dražbách právní úpravu dražeb především zmodernizuje. Současný zákon je již 21 let starý. Návrh nového zákona odstraňuje nadbytečnou administrativu u dražeb na návrh vlastníka, čímž se dražební proces výrazně zjednoduší a také zlevní. Za dobu účinnosti současného zákona také došlo k obrovské pro-

měně v oboru, spočívající ve vzniku a značném rozmachu elektronických dražeb, což také nový zákon reflektuje.

Hlavním cílem návrhu zákona je podle Ministerstva pro místní rozvoj ČR „harmonizace právní úpravy veřejných dražeb s obecnou úpravou obsaženou v občanském zákoníku“. Jak toho bude dosaženo?

V občanském právu je přechod vlastnického práva vnímán jako proces nezávislý na vůli předchozího vlastníka, zatímco převod je projevem vůle dvou stran. Tomu ale neodpovídá koncepce současného zákona, který dražbu považuje za přechod vlastnického práva, ačkoliv při dražbě bezpochyby zcizitel i nabyvatel předmětu dražby svou vůli projevují. Základní koncepční změna oproti současnému zákonu o veřejných dražbách tedy spočívá v opuštění režimu přechodu vlastnického práva k předmětu veřejné dražby a navázání režimu na § 1771 občanského zákoníku, který obecně dražbu pojímá jako zvláštní způsob uza-

**Současný
zákon je
již 21 let
starý**

Dražbu považují za dobrý a transparentní nástroj prodeje majetku

vrnění smlouvy, jako klasický převod vlastnického práva. Kromě této hlavní změny se harmonizace s občanským zákoníkem projevuje i v tom, že se více dbá na vztah speciality a subsidiarity mezi těmito zákony. Současný zákon v tomto není příliš důsledný, když upravuje například zastoupení nebo věcná břemena, což jsou přitom oblasti upravené občanským zákoníkem. Text návrhu zákona o veřejných dražbách tedy obsahuje pouze ustanovení, která občanský zákoník neobsahuje, nebo která úpravu občanského zákoníku mění. V ostatních záležitostech platí obecná úprava občanského zákoníku. Samozřejmostí je také přizpůsobení terminologie občanskému zákoníku.

Při dražbách se mohou vyskytovat pleťchy. Trpí jim zejména dlužníci, protože jejich majetek je prodáván pod cenou. Zaměřil se návrh i na tuto oblast?

Dražbu považují za dobrý a transparentní nástroj prodeje majetku, při kterém je dosahováno ceny vyšší než při jiných způsobech prodeje. Pravděpodobnost výskytu pleťch je dle mého názoru výrazně vyšší u těch způsobů prodeje, jejichž postup a proces není upraven žádným právním předpisem a pravidla a postupy si nastavují sami organizátoři prodeje. Věřím, že dražebníci jako profesionálové dbají na dodržování zákonných pravidel a přijímají taková opatření, která pleťchy eliminují. Pokud se přece jen objeví podezření na pleťchy, je třeba tuto skutečnost okamžitě řešit trestněprávní cestou, kdy trestní zákoník na tuto problematiku pamatuje v podobě trestného činu pleťchy při veřejné dražbě.

Počítá návrh s přesnějším úpravou elektronických dražeb, které, na rozdíl od těch kamenných, pleťchám brání?

Jak už jsem nastínila v úvodu, tak rozhodně počítá. Současný zákon elektronické dražby upravuje pouze stručně, naprostá většina úpravy je obsažena v prováděcí vyhlášce. Návrh nového zákona upravuje pravidla elektronických dražeb

přímo ve svém textu, což je i vzhledem k jejich rostoucí popularitě určitě žádoucí. Prováděcí vyhláška bude potřeba i nadále, ale bude už obsahovat pouze technické.

V návrhu je přehled přestupků dražebníka a sazebník pokut. Sankce za některá pochybení mohou být pro dražebníky likvidační. Souhlasíte?

Současný zákon o veřejných dražbách vůbec neobsahuje přestupky za nedodržení povinností stanovených zákonem, za které by bylo možné dražebníkovi uložit peněžitou sankci. To bohužel přispívá k situaci, kdy někteří dražebníci vědomě nedodržují některá ustanovení zákona s tím, že jim za toto jednání nehrozí žádný postih ze strany dozorového orgánu. Protizákonným jednáním dražebníka přitom mohou být účastníci dražby, dlužníci, vydražitel i další osoby významně poškozeni. Proto se v návrhu nového zákona přestupky objevily. Nedomnívám se, že by byly sankce likvidační. Je nutné si uvědomit, že zákon stanoví pouze horní hranici pokuty s tím, že konkrétní sankci v konkrétním případě stanoví dozorový orgán s přihlédnutím k závažnosti pochybení, opakování pochybení, přitěžujícími a polehčujícími okolnostem a podobně, jak je standardem ve všech oblastech správního trestání. Horní hranice pokuty musí být přirozeně nastavena tak, aby v případě velkého, významného dražebníka, který opakovaně závažným způsobem porušuje svoje povinnosti, mohlo ministerstvo uložit pokutu ve výši, která bude dostatečně odrazující. Spodní hranice pokuty naopak stanovena vůbec není – právě proto, že dražebníci jsou osoby s velice rozdílným obratem a ministerstvo musí mít možnost uložit pokutu, která nebude pro menší dražebníky likvidační a která bude odpovídat i méně závažnému porušení povinnosti „drobného“ dražebníka. Cílem přestupků rozhodně nebude plnění státní pokladny ani pokutování každé maličkosti. Trestáno bude pouze několik zásadních porušení povinností, aby byla lépe chráněna práva a majetek všech, jichž se dražba týká.

Již nyní u mnoha dražebníků převládá prodej aukcí. Aukce, oproti dražbám, ale nejsou legislativně ošetřeny, takže nepodléhají státnímu dozoru ze strany Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR). Mělo by se to podle vás změnit? Počítá návrh s jejich legislativní úpravou?

Současná praxe, kdy jsou vedle veřejných dražeb podle zákona o veřejných dražbách prováděny také aukce, které nemají žádná zákonná pravidla, není příliš šťastná. Pro laiky není situace srozumitelná a vede k nižší právní jistotě. Vyskytují se problémy například s aukční jistotou, kdy někteří účastníci aukcí bývají nepříjemně zaskočeni tím, že na rozdíl od zákonných pravidel je při některých aukcích koncipována aukční jistota jako nevratná. Navíc dnešní aukce odkazují na § 1771 občanského zákoníku, na nějž však bude nově odkazovat i zákon o veřejných dražbách, jak jsem již vysvětlila. Z těchto praktických i právních důvodů je tedy zřejmé, že je nutné aukce a dražby sjednotit. Nový zákon tak činí. Zároveň ale dražby na návrh vlastníka poměrně liberalizuje a umožňuje větší smluvní volnost mezi navrhovatelem a dražebníkem, takže dosavadní aukce se nebudou muset kvůli novým pravidlům nijak dramaticky měnit. Nejsou opomenuty ani elektronické dražby drobných movitých věcí, pro které jsou stanovena naprosto minimální pravidla.

Při přípravě návrhu nového zákona se hovořilo mimo jiné i o tom, že Centrální evidenci dražeb by mělo spravovat Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Česká pošta se podle vás neosvědčila?

JUDr. Ing. Táňa Malá

„Současný zákon o veřejných dražbách vůbec neobsahuje přestupky za nedodržení povinností stanovených zákonem,“ říká dr. Malá.

Dnes se údaje o dražebnících a veřejných dražbách uveřejňují na Centrální adrese, což je systém z roku 2000 spravovaný Českou poštou. Funguje poněkud zastaralým způsobem, kdy potřebné údaje jsou ze zaslanych dokumentů ručně vypisovány pracovníky Centrální adresy, což je náročné na čas a práci a hrozí riziko chyb. Aktualizace seznamu dražebníků rovněž obnáší řadu úkonů a ručních zásahů. Tyto procesy si tedy bezpochyby zaslouží přiblížit 21. století, zjednodušit a zdigitalizovat. Namísto zasílání listinných dokumentů budou dražebníci sami online zadávat informace do Centrální evidence veřejných dražeb, která bude také napojena na základní registry, což zajistí průběžnou aktualizaci dat. Centrální evidence veřejných dražeb usnadní a urychlí práci jak dražebníkům, tak jejímu správci. Vzhledem k tomu, že MMR je gestorem a dozorovým orgánem pro oblast veřejných dražeb, je poměrně logické, aby bylo také správcem chystaného nového systému. Zveřejňování údajů bude nově koncipováno jako bezplatné, což by v případě České pošty asi nebylo možné.

Počítá nová právní úprava s pojištěním dražebníků? Příklad od případu, nebo za určité období, i když dražebník dopředu neví, kolik dražeb bude absolvovat?

Samozřejmě ano, povinné pojištění dražebníků je již dnes v zákoně uvedeno a je důležitým prvkem ochrany všech subjektů, jichž se dražba týká. Pro dražby na návrh vlastníka se stanoví minimální limit pojistného plnění ve výši 500 tisíc Kč na každou pojistnou událost, v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně 1 milion Kč. Současně je omezena výše ujednané spoluúčasti na maximálně 5 tisíc Kč, aby nemohlo docházet k účelovému podpojišťování. Právní úprava nucených dražeb je pochopitelně přísnější, zde budou platit minimální limity pojistného plnění ve výši 5 milionů Kč na každou pojistnou událost a při souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně 10 milionů Kč. Pojišťovny jsou v této věci velmi flexibilní, jak ukazují například zkušenosti s novým zákonem o realitním zprostředkování, který nově zavedl povinné pojištění realitních makléřů. Jsou schopné navázat pojistnou smlouvu na vyšší obratu, počet transakcí a další ukazatele výkonnosti pojištěného.

**Současný
zákon
elektronické
dražby
upravuje
pouze
stručně**