

Hovoříme s RNDr. Jiřím Burešem, Ph.D.,

předsedou představenstva Komory dražebníků České republiky

CO BUDE PO HORKÉM DRAŽEBNÍM LÉTU?

V PÁTEK 25. SRPNA VYŠEL VE SBÍRCE ZÁKONŮ NOVÝ DRAŽEBNÍ ZÁKON 250/2023 SB. (NZVD). NAHRADIL TAK S ÚČINNOSTÍ OD 1. LEDNA 2025 PŮVODNÍ ZÁKON O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH 26/2000 SB. (TZV. ZVD – POZN. RED). PROTOŽE NZVD PŘINÁŠÍ CELOU ŘADU ZCELA ZÁSADNÍCH ZMĚN, ZEPTALI JSME SE RNDr. JIŘÍHO BUREŠE, Ph.D., KTERÝ JE PŘEDSEDOU PŘEDSTAVENSTVA KOMORY DRAŽEBNÍKŮ ČESKÉ REPUBLIKY, CO ČEKÁ A CO (ASI) NEMINE ČESKÉ, MORAVSKÉ A SLEZSKÉ DRAŽEBNÍKY V ROCE 2025. „NZVD JE V ROZPORU S CELOU ŘADOU PRÁVNÍCH NOREM,“ ŘÍKÁ NATVRDO RNDr. BUREŠ.

TEXT: PETR BLAHUŠ, FOTO: ARCHIV KN

Dražebníci i Vy sám jste dlouho bojovali proti NZVD. Vypadá to, že jste nakonec souboj s dražebními úředníky prohráli...

Nový dražební zákon Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR – pozn. red.) připravovalo již od roku 2017. Před tím sice proběhly nějaké diskuze s dražebníky, ale od té to doby si Oddělení veřejných dražeb MMR koncipovalo zákon samo. Přestože počet i objem draženého majetku stále klesá, úředníci hodlají nasadit dražebníkům legislativní chomout. Nejpodstatnější změnou v NZVD je, že veřejná dražba je ztotožněna s dražbou dle obč. zákoníku, tj. jako zvláštní způsob uzavření smlouvy. Nepotkal jsem právníka, který by se domníval, že se v dražbě uzavírá nějaká smlouva. Měli jsme štěstí, že z důvodu covidu minulá Poslanecká sněmovna nový dražební zákon neprojednala. Bohužel, i přes osobní dopis, zasláný všem ministrům vlády i předsedovi Fialovi loni před

Vánocemi, kde jsme poukazovali zejména na nemožnost konat dražby dle tohoto zákona v praxi, vláda Pětikoalice těsně před minulými Vánocemi, přesně 21. prosince 2022 schválila tento pět let zastaralý návrh.

Gestorem nového zákona o veřejných dražbách je Ministerstvo pro místní rozvoj. Zákon vznikl ještě za doby ministryně Kláry Dostálové (ANO), která se údajně nechala v Poslanecké sněmovně slyšet, že je to „její dítě“. To se nikdo z dražebníků neozval?

Ne, a dražební úředníci MMR dokonce na kritiky nového dražebního zákona zaklekli. Mojí společnosti BFT Management, a. s. pozastavili na půl roku dražební koncesi, a dokonce podali trestní oznámení, které ovšem Policie České republiky odložila. O správní žalobě a náhradě škody zatím soud nerozhodl. Překvapilo mě, že při projednání nového

Ministr
Bartoš je zde
s digitalizací
dražeb zcela
mimo

Zákonodárce předpokládá, že každá smlouva je smlouvou kupní?

Domnívám se že nucené dražby již dražebníci nebudou provádět

Insolvenční správci budou od 1. 1. 2025 preferovat spíše dražbu provedenou exekutorem či prodej mimo dražbu výběrovým řízením

dražebního zákona v Poslanecké sněmovně unisono zazněla „pochvala“ i od zástupců opozice. V Senátu se situace opakovala, přestože Komora dražebníků obeslala Ústavně právní výbor a předtím i tento výbor v Poslanecké sněmovně. Našimi námitkami se nikdo nezabýval. V Senátu v rozpravě se pouze „podivil“ nad dražbou jako způsobem uzavření smlouvy senátor Jiří Čunek, který mimo jiné uvedl, že „Ta jistota, že se zúčastním dražby, dojde příklepem k tomu, že už si to nikdo nemůže rozmyslet... ta jistota byla velká. Dražba tím pádem byla tím nejúčinnějším nástrojem, jak dosáhnout nějakého majetku bez vlastní následujících problémů...“ Jestliže v Poslanecké sněmovně byl dražební zákon přijat jednomyslně, potom v Senátu byl jediný hlas proti, a to senátorky JUDr. Daniely Kovářové. Zájemce o stenografické záznamy z obou komor Parlamentu ČR lze odkázat na www.komora-drazebniku.eu.

Jak si vysvětlujete, že nikdo ze zákonodárců nekritizoval, že veřejná dražba se ztožnila s aukcí, tj. že přechod vlastnického práva příklepem byl nahrazena uzavřením kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě?

Domnívám se, že chybou bylo už vymezení dražby v občanském zákoníku. Při jeho vzniku jsme poslali námitku dražebníků s tím, že zvláštní způsob uzavření smlouvy je v aukci. V dražbě jde o zvláštní způsob nabytí práva, a to příklepem. Tehdejší ministr spravedlnosti JUDr. Jiří Pospíšil (ODS) nám jen sdělil, že „Aukce je moderní pojem pro dražbu...“ a že občanský zákoník „...se drží tradiční terminologie“. Někteří dražebníci se domnívají, že jde o hluboké nepochopení veřejné dražby. Jiní spekulují, že jde o to, aby jedinými dražebníky byli soudní exekutoři. Např. slovenský zákon o veřejných dražbách vyšel ze ZVD. Není zde problém definovat veřejnou dražbu jako přechod práva. Veřejná dražba zde není ani rozlišena na dobrovolnou, nedobrovolnou nebo dle NZVD nucenou. Jde o nástroj zpeněžení majetku dlužníků z insolvenční nebo při uspokojení zástavního věřitele.

Ministr Ivan Bartoš prohlásil při předložení nového dražebního zákona, že platný zákon je zastaralý a že je třeba vykročit do nového tisíciletí a umožnit digitalizaci dražeb. Jaké základní nedostatky vidíte v NZVD?

Od samého počátku účinnosti ZVD (1. 5. 2000) mnozí legislativci namítali, že v případě, kdy je vlastník navrhovatelem dražby, tak potom jde o převod práva. Děje se tak na základě dohody smluvních stran. Vlastnictví k věci přejde z bývalého vlastníka („prodávajícího“) na nového vlastníka – nabyvatele („kupujícího“). Převodem vlastnického práva se tedy rozumí změna vlastníka na základě vůle

obou smluvních stran. Oproti tomu přechod práva je nabytí práva k věci na základě jiných skutečností. Nejde tedy o projev souhlasné vůle smluvních stran, o akceptaci oferty bývalého vlastníka („prodávajícího“) novým vlastníkem („kupujícího“). Je třeba uvažovat dražbu „soudním“ a dražbu „veřejnoprávní“. Za dražbu soudním lze považovat dražbu, jejímž navrhovatelem je vlastník předmětu dražby. V tomto případě se uplatní § 1771 Občanského zákoníku, že dražba je zvláštním případem uzavření smlouvy, a to mezi navrhovatelem a vydražitelem „zprostředkované“ dražebníkem. Jedná se však fakticky o prodejní aukci. Elektronické dražby dle ZVD a prováděcí vyhlášky se konají již od roku 2012. Ministr Ivan Bartoš je zde s digitalizační dražeb zcela mimo.

Lze tedy podle vás říci, že základním problémem je už samotné vymezení veřejné dražby v NZVD jako způsob uzavření smlouvy?

Přesně tak. Je paradoxem, že ZVD řeší „vlastnické“ dražby, které až na výjimky nikdo nenavrhuje. Vlastníci nemovitostí nemají o prodej dražbou zájem. Dražební úředníci, aby měli vůbec koho kontrolovat, přidali do NZVD i organizátory aukcí. Aukční síně s uměleckými předměty či starožitnostmi se stanou dražebníky. Budou překvapeny, až jim tam napochoduje kontrola z Ministerstva pro místní rozvoj. A to se týká také realitních aukcí, jako způsobu zprostředkování prodeje. Více než 90 procent veřejných dražeb se koná na návrh insolvenčních správců, likvidačních správců (notářů) či likvidátorů určených soudem. V těchto případech dražebník provádí veřejnou dražbu na základě návrhu osoby, která je nadána veřejnoprávní pravomocí k vedení řízení – zpeněžení majetku, v němž se má veřejná dražba uskutečnit. V tomto případě není pochyb, že jde o přechod práva k předmětu dražby na vydražitele. Navrhovali jsme v NZVD, aby zde „vlastnické“ dražby vůbec nebyly. Dražba by potom byla skutečně zvláštním způsobem nabytí práva.

Tedy základním nedostatkem NZVD je vymezení veřejné dražby jako uzavření smlouvy?

Ano. NZVD dokonce uvádí, že jde o uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvy. Tedy zákonodárce předpokládá, že každá smlouva je smlouvou kupní? Nebo v dražbě již nebude možné dražit pohledávky (smlouva o postoupení pohledávky), ochranné známky (smlouva o převodu OZ), aj. Nebo všechny tyto smlouvy jsou „kupky“, jak tvrdí dražební úředníci? Dnes je praxe taková, že ve veřejné dražbě přejde vlastnické či jiné právo příklepem. V aukci je za podmínek zde stanových uzavřena kupní či jiná smlouva, která je přílohou aukční vyhlášky. Předpo-

kládal bych, že v dražební vyhlášce dle NZVD bude specifikace této smlouvy nebo její vzor, aby bylo zřejmé, jaká konkrétní smlouva má být v dražbě uzavřena. Nabytí vlastnického práva k nemovitostem dle NZVD dojde až zápisem v katastru nemovitostí. Vydražitel má právo od této smlouvy i odstoupit. Je zde až roční lhůta na podání žaloby na neplatnost smlouvy uzavřené příklepem, a to i od osob, které projeví právní zájem. Tato lhůta koliduje s tříměsíční lhůtou pro podání žaloby na neplatnost smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení majetku dlužníka v insolvenční správci. Už tato skutečnost povede k tomu, že insolvenční správci budou od 1. ledna 2025 preferovat spíše dražbu provedenou exekutorem nebo prodej mimo dražbu výběrovým řízením. Komora dražebníků připravuje vhodný elektronický nástroj, na který se nebude vztahovat NZVD i s jeho možností šikanovat dražebníky a udělovat jim milionové pokuty.

Nastane tedy podle vás snad v roce 2025 konec českých dražebníků?

Ano, a jedinými dražebníky budou exekutoři, kteří budou organizovat dražby i pro insolvenční či likvidační správce a likvidátory určené soudem. Jejich výhodou je, že nepodléhají doзору MMR, nemusí se v e-dražbách řídit současnou vyhláškou a jejím novým zněním, které připravuje MMR. Soudní exekutoři mají i výhody v tzv. nucené dražbě, kterou nově zavádí NZVD. Jde jenom o přejmenování nedobrovolné dražby, kterou vymezuje ZVD. Paradoxem je, že z 90 procent je text v NZVD týkající se nucených dražeb shodný s textem v ZVD. Přestože původně předkladatelé ZVD v roce 2000 předpokládali, že dražby nedobrovolné se stanou „akcelerátorem“ hypoték, nedobrovolné dražby jsou v praxi naprosto „dysfunkční“. Tak např. v roce 2022 z celkového počtu 1061 dražeb bylo pouze 61 dražeb nedobrovolných. Hlavním důvodem „neefektivnosti“ nedobrovolných dražeb v praxi je kromě nutnosti, aby zástavní věřitel měl „dražební titul“ skutečnost, že dražebník je povinen od vyhlášené nedobrovolné dražby upustit, pokud je na dlužníka vyhlášena exekuce nebo dlužník podá insolvenční návrh na oddlužení.

Mnoho věřitelů se domnívá, že pokud mají svoji pohledávku zajištěnou zástavním právem k nemovitosti, potom se mohou podle občanského zákoníku uspokojit nedobrovolnou dražbou. Vyšel jim v tomto NZVD vstříc?

Nikoliv. Bohužel NZVD nikterak nezlepšil pozici zástavního věřitele. Už při přípravě občanského zákoníku jsme doporučovali, aby zástavní věřitel neměl jenom právo se uspokojit zpeněžením zástavy ve veřejné dražbě, ale aby měl i právo tuto dražbu navrhnout. Bohužel bývalý ministr spravedlnosti Jiří Pospíšil na tento náš návrh (byl podán i v pa-

ragrafovaném znění) nereagoval. Zástavní věřitel musí mít postavení tzv. dražebního věřitele (titul pro výkon rozhodnutí vykonatelné soudní rozhodnutí, vykonatelný rozhodčí náleze, notářský zápis se svolením k vykonatelnosti – pozn. red.). Tedy kromě zástavního práva k pohledávce musí mít i „dražební titul“. NZVD vše výše uvedené přejímá. Bohužel akceptuje i stejné podmínky pro neprovedení



RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.

„Měli jsme štěstí, že z důvodu covidu minulá Poslanecká sněmovna nový dražební zákon neprojednala. Bohužel, i přes osobní dopis, zaslaný všem ministrům vlády i předsedovi Fialovi loni před Vánocemi, kde jsme poukazovali zejména na nemožnost konat dražby dle tohoto zákona v praxi, vláda těsně před minulými Vánocemi schválila tento pět let zastaralý návrh,“ tvrdí RNDr. Jiří Bureš, Ph.D., předseda představenstva Komory dražebníků, z. s.

NZVD vznikl v roce 2017 bez širší diskuze a ve zcela jiném právním prostředí

dražby jako je v ZVD. Jedná se o vydání exekučního příkazu k prodeji předmětu dražby a zahájení insolvenčního řízení. Oba tyto „nástroje“ hojně šikanózně využívají dlužníci. To spolu se skutečností, že i v nucené dražbě bude uzavírána jakási kupní smlouva. Opět je zde jednorroční lhůta na podání neplatnosti smlouvy uzavřené v nucené dražbě. Domnívám se, že nucené dražby již dražebníci nebudou provádět, protože NZVD i omezil odměnu na dražebníka na polovinu.

Pokud by se změnila politická vůle a měl by být NZVD novelizován, co by měla novela v něm změnit?

Jak už jsem řekl, NZVD vznikl už v roce 2017 bez širší diskuze s dražebníky, organizátory aukcí či aukčními síněmi ve zcela jiném právním prostředí. Například v té době nebyl přijat zákon o realitním zprostředkování, který je v rozporu s NZVD. Jsou zde směřovány soukromoprávní a veřejnoprávní dražby. Podobně jako je tomu ve slovenském zákoně

o dražbách, uvažovat pouze jediný typ veřejné dražby, jako zvláštní způsob nabytí práva. NZVD je zmatečný, když požaduje pro dražbu převod práva, a to pouze kupní smlouvou nebo smlouvou o budoucí kupní smlouvě. NZVD je v rozporu s celou řadou právních norem, což povede k tomu, že se dražby, ale i aukce dle NZVD nebudou v praxi provádět. NZVD vůbec neřeší eliminaci pletich a korupce, které doprovázejí zpeněžování majetku dlužníků. V oblasti provádění veřejných dražeb pro insolvenční správce a soudní komisaře nebudou mít soudní exekutoři žádné konkurenty. To možná byl i skutečný důvod přijetí NZVD napříč vládními stranami i opozicí. Určitým vzorem pro novelu NZVD je slovenský dražební zákon, který je fakticky kompatibilní se ZVD. Komora dražebníků České republiky je připravena paragrafované znění připravit, včetně návrhu na úsporu výdajů na dražební úředníky na MMR.

Děkuji za rozhovor.



Komora dražebníků České republiky sídlí v tomto domě v pražských Strašnicích.