



KOMORNÍ LISTY

časopis soudních exekutorů



*Časopis je zapsán do Seznamu recenzovaných
neimpaktovaných periodik vydávaných v ČR.*

III/2015
7. ročník

ROZHOVOR
S VLASTOU
FORMÁNKOVOU

NOVELA
EXEKUČNÍHO ŘÁDU

EXEKUČNÍ PRODEJ
STŘELNÝCH
ZBRANÍ



vydává Exekutorská komora
České republiky



INSTITUT PŘEDRAŽKU V PRÁVNÍ PRAXI

JUDr. Veronika Krbcová

exekutorská kandidátka
Exekutorského úřadu Praha 9
JUDr. Milana Suchánka

Začlenění institutu předražku do praxe soudních exekutorů přinesl zákon č. 396/2012 Sb. ze dne 19. září 2012, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to s účinností od 1. 1. 2013. Nelze jej však považovat za institut zcela nový v oblasti vymáhacího procesu, neboť pojem předražek, jakož i pojem předražitel, jsou pojmy historické, které se objevily již v zákoně č. 79/1896 ř. z., o řízení exekucním a zajišťovacím (rakouský exekuční řád), který na českém území platil až do roku 1951.

Z ustanovení o předražku uvedeného v § 195 zákona č. 79/1896, které znělo: *„jestliže podání nejvyšší, za které byl udělen příklep, nedosahuje tří čtvrtin odhadní ceny nemovitosti a příslušenstva, může dražba předražkem učiněna býti neúčinnou“*, nepochybně vyplývá, že základním motivem pro zakotvení tohoto institutu do právní úpravy byla snaha zákonodárců dosáhnout co nejvyššího výtěžku z dražby nemovitých věcí tak, aby byly pohledávky věřitelů uspokojeny v co nejvyšší míře. Při porovnání ustanovení o předražku zakotvených v rakouském exekučním řádu, která podrobně vymezovala podmínky učinění předražku jako stanovení jeho minimální výše, určení lhůty pro učinění předražku či určení způsobu pro jeho uhrazení, s právní úpravou zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění, v jakém jej známe dnes, nelze pochybovat o přímé souvislosti mezi oběma těmito právními předpisy. Rakouský exekuční řád a rovněž současný občanský soudní řád založily pravidla pro učinění předražku na prakticky totožných principech, a inspiraci v rakouském exekučním řádu tak zákonodárcům při přijetí zákona č. 396/2012 Sb. nelze upřít. Jedinou výraznou odlišností mezi oběma právními úpravami předražku je vázanost na odhadní cenu nemovité věci, s níž občanský soudní řád na rozdíl od rakouského exekučního řádu již nepočítá. Ze samotné důvodové zprávy k zákonu č. 396/2012 Sb. lze taktéž dovodit, že stejně jako tomu bylo v době prvotního zakotvení institutu předražku v rakouském exekučním řádu, i dnes bylo hlavním motivem zákonodárců zakotvení vhodného a efektivního nástroje pro zvýšení výtěžnosti dražeb nemovitých věcí za účelem co nejvyššího uspokojení pohledávky oprávněného a věřitelů.

Přední motiv znovuzavedení institutu předražku do našeho právního systému je tak zcela zřejmý, ale podařilo se skutečně dosáhnout očekávaného cíle? Od samého počátku se znovuzavedený institut setkává s kladnými ohlasy, ale i se značnou vlnou kritiky. Kritické názory poukazují zejména na to, že vydražitelé, kteří řádně splnili podmínky pro účast v dražebním jednání konaném soudním exekutorem a kteří řádně vydražili nemovité věci při dražbě, budou i přes udělení příklepu díky možnosti učinění předražku v nejistotě, zda nemo-

vité věci získají, či nikoliv. Jako jeden z častých kritických argumentů zaznívá tvrzení, že osoba, která má skutečně zájem o koupi určitých nemovitých věcí v dražbě, se samotné dražby zúčastní, a pokud neučiní nejvyšší podání, těžko se následně v průběhu „předražkové lhůty“ rozhodne připlatit čtvrtinu ceny dosažené při dražbě. Lze však uvést osobní zkušenosti s předražkou, které ačkoliv nejsou na denním pořádku naší exekutorské činnosti, přesto reflektují druhou stranu uzákonění tohoto institutu a ukazují, že zefektivnění uspokojování pohledávek oprávněného tak lze dosáhnout.

První exekuční prodeje nemovitých věcí v řízeních zahájených po 1. 1. 2013 dospěly do fáze provedené dražby a uděleného příklepu již několik měsíců po legalizaci předražky, přesto se s prvním případem návrhu na předražku autorka setkává až na jaře 2015, tedy více než dva roky po jeho uzákonění.

Konkrétně v prvním z případů, kde došlo k praktickému využití institutu předražky, po řádném ukončení dražebního jednání k dražbě nemovitých věcí povinného, které se účastnili dva dražitelé, byl udělen příklep vydražiteli, který učinil nejvyšší podání. V „předražkové lhůtě“ ve smyslu ustanovení § 336ja odst. 1 občanského soudního řádu však byl podán návrh třetí osoby¹, že chce vydraženou nemovitou věc nabýt za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání (předražek). Tato třetí osoba řádně splnila všechny zákonné předpoklady pro podání návrhu na předražek, přičemž kromě obecných náležitostí návrhu na předražek považuje autorka za nutné zdůraznit zejména povinnost navrhovatele opatřit takový návrh úředně ověřeným podpisem. Tento zákonný požadavek je zcela logický a má své opodstatnění, neboť totožnost navrhovatele předražky nemusí být soudnímu exekutorovi dosud známa. V daném případě třetí osoba jako navrhovatel předražky ve svém návrhu uvedla, že o konání dražebního jednání předem věděla, avšak s ohledem na jiné neodkladné záležitosti související s pobytem v zahraničí se jí nemohla aktivně zúčastnit. Protože však měla tato osoba zájem o koupi dražených nemovitých věcí, podala návrh na předražek, a to s vědomím, že výše předražky je velmi pravděpodobně vyšší než výše nejvyššího podání, které mohlo být učiněno v dražebním jednání, pokud by se ho účastnila.

K tomu je třeba konstatovat, že vydražitelé se po zavedení institutu předražky dostávají do nezáviděníhodné situace, když ani po udělení příklepu nemají jistotu, že se stanou legitimními vlastníky vydražených nemovitých věcí. Nebylo by však spravedlivé, kdyby podáním návrhu na předražek byl vydražitel, který v průběhu dražebního jednání učinil nejvyšší podání, zcela zbaven možnosti nabýt vlastnické právo k vydraženým nemovitým věcem, a to zejména s ohledem na zaručení jeho právní jistoty. Na takové případy proto pamatuje zákon, který vydražiteli poskytuje právní ochranu prostřednictvím ustanovení § 336ja odst. 3 občanského soudního řádu, dle něhož

je vydražiteli v případě podání návrhu na předražek dána možnost dorovnat svoje nejvyšší podání na částku nejvyššího předražku a nabýt tak vydražené nemovité věci i přesto, že byl navržen předražek.

Tak tomu bylo i v případě shora popsáném, kdy vydražitel oznámil soudnímu exekutorovi, že zvyšuje svoje nejvyšší podání na částku nejvyššího předražku, a navrhovatel nejvyššího předražku proto nakonec nebyl úspěšný. Účel předražky tím ale byl naplněn, neboť nejvyšším předražkem, tedy částkou o minimálně čtvrtinu vyšší, než je výše nejvyššího podání, bude možno uspokojit oprávněné či věřitele povinného ve větší míře.

V dalším případě, kdy byl podán návrh na předražek, byla důvodem jeho podání lukrativní nemovitá věc, její lokace a v neposlední řadě skutečnost, že při dražbě nebylo dosaženo odhadní ceny této nemovité věci stanovené soudním znalcem, na níž nedosáhne ani nejnížší možný předražek. Tedy i v případě podání návrhu na předražek a jeho uhrazení byla zájemcům nabídnuta možnost získat výhodně nemovitou věc. Rovněž v tomto případě nakonec vydražitel využil svého práva a nejvyšší předražek dorovnal. Přesto však i zde bylo dosaženo primárního cíle předražky.

Institut předražky tedy zcela jistě představuje prostředek, který poskytuje potenciál k dosažení lepší výtěžnosti dražeb nemovitých věcí, a tedy vyššího uspokojování věřitelů. Avšak nyní po více než dvou letech od jeho uzákonění je zřejmé, že v praxi nedochází k jeho přílišnému využívání. Současná nabídka nemovitých věcí v exekučních dražbách je poměrně široká, což i při té nejlepší inzerci může vést k situacím, že o určitou část dražených nemovitých věcí s ohledem na jejich kvalitu, stav či lokaci není mezi eventuálními dražiteli zájem ani při opakované dražbě. Autorka si nedovede představit, že by někdo v takových případech uplatnil předražek a chtěl by k poloviční ceně (či dokonce ještě menší ceně u dalších opakovaných dražebních jednání) přihodit oněch 25 %. To už se spíše potencionální zájemce zúčastní samotné dražby. Na druhou stranu však u dražeb lukrativních nemovitých věcí, jako tomu bylo v případě shora uvedeném, mají zájemci díky návrhu na předražek dodatečnou možnost nabýt vlastnické právo k již vydraženým nemovitým věcem za předem promyšlenou cenu bez ohledu na to, z jakého důvodu se dražebního jednání nezúčastnili.

Bavíme-li se o předražku, pak je v každém případě třeba zmínit také problematiku manipulací s dražbami. Je to totiž právě institut předražky, který má zabránit účelovým či zmanipulovaným dražbám. Pletichy při dražbách nikdy nebyly ničím výjimečným a troufám si říct, že jsou tak staré jako dražby samy. První snahou zabránit manipulaci při dražbách byla elektronizace dražeb v rámci tzv. „listopadové novely“², od její-

¹ Dle ust. § 336ja odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (o. s. ř.) ve spojení s ust. § 336h odst. 4 o. s. ř. může být navrhovatelem předražky kdokoli, s výjimkou soudců, exekutorů, zaměstnanců soudu, zaměstnanců exekutora, povinného, manžela povinného a těch, jimž v nabytí věci brání zvláštní předpis.

² Zákon č. 286/2009 Sb., ze dne 22. července 2009, kterým se mění zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

hož přijetí v roce 2009 mohou soudy a soudní exekutoři dražit elektronicky prostřednictvím dražebních portálů. Již samotné elektronické dražby podstatným způsobem eliminovaly spekulace a pletichy ze strany dražitelů, k nimž docházelo při dražbách konaných zpravidla u soudu nebo v sídle soudních exekutorů. Úspěšně tak došlo k důraznému omezení nemalé skupiny lidí, která přicházela na dražební jednání za účelem obohacení se na dražitelích, aniž vůbec měla zájem draženou nemovitou věc vydražit. Na tuto prvotní snahu pak navazuje právě institut předražku, který je rovněž účinným nástrojem k zabránění pletichám, protože samotní účastníci dražby nemají možnost se žádným způsobem domluvit s předražitelem, který se dražby vůbec nemusí zúčastnit, a může tak jít o osobu, která vydražiteli ani dalším účastníkům dražby nebude známa.

Závěrem si autorka dovolí zhodnotit institut předražku a jeho praktické využití. Aplikaci předražku vnímá velice pozitivně a domnívá se, že jeho opětovné začlenění do zákona je přínosem exekučního procesu prodejem nemovitých věcí. Je to bezpochyby účinný nástroj pro zvýšení efektivity prodeje nemovitých věcí v exekuční dražbě, což mu nelze upřít i přesto, že jeho praktické využití není masivní. Jeho prostřednictvím lze dosáhnout určeného cíle, tedy předejít prodeji nemovitých věcí pod jejich tržní hodnotou, a naopak získat z prodeje nemovitých věcí co nejvíce peněz, a uspokojit tak co nejlépe pohledávky věřitelů. V případě uplatnění předražku může být navíc spokojený i samotný dlužník, neboť čím draž se jeho nemovitá věc prodá, tím více jeho dluhů se podaří uhradit, případně mu může být vyplacena zbylá částka, dojde-li z předražku k uhrazení všech jeho dluhů.

Přínos předražku lze spatřovat rovněž v tom, že díky tomuto institutu lze zabránit podezřelým dražbám v kruhu blízkých či jinak spřízněných osob, případně korupci a ovlivňování dražeb. Tomu dosud nebylo ani nemohlo být zcela zabráněno, což dražitelům mohlo nahrávat k pletichaření. Smyslem exekuční dražby ale není co nejvýhodněji koupit nemovitou věc. Jejím smyslem je zpeněžit nemovitý majetek povinného za účelem uspokojení pohledávek jeho věřitelů. Autorka se nedomnívá, že bychom v blízké době mohli očekávat velké změny co do navýšení zájmu o podávání návrhů na předražek i s ohledem na současné portfolio nemovitých věcí dražených v exekučních dražbách. Zda tomu tak bude, či nikoliv, však ukáže až čas. Podstatné ovšem je, že v případech, kde je návrh na předražek učiněn, je jeho podstata naplněna.

Seznam literatury:

- BERÁNEK, Petr; ZEJDA, Daniel. Předražek. *EPRAVO.CZ [online]*. Publikováno 31. 7. 2013. [cit. 20. 3. 2014]. Dostupné na: <http://www.epravo.cz/top/clanky/predrazek-91739.html>
- KRBCOVÁ, Veronika. Velká novela exekučního řádu a občanského soudního řádu. *Komorní listy*, 02/2013. Praha: Exekutorská komora ČR, 2013, s. 44
- Zákon č. 79/1896, ř. z., o řízení exekučním a zajišťovacím (rakouský exekuční řád)
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 120/2001 Sb., soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 286/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů